



CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه

للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (الواحة مول)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم الواحة مول الواقع بمحافظة الخرج حي غرناطة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك - رخصة البناء - عقود التأجير) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض **16,719.61** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **17,060.92** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **ثمانية وتسعون مليوناً وثمانمائة وأربعة وستون ألف ريال سعودي لا غير (98,864,000) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مركز تجاري | العقار موضوع التقييم |
| الخرج - حي غرناطة | عنوان العقار |
| 993383000668 - 393383000667 - 493383000666 | رقم الصك |
| 1443/07/07 هـ | تاريخ الصك |
| 154 - 153 - 152 | رقم القطعة |
| 1456 | رقم المخطط |
| 12 | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| محافظة الخرج | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | بنود نطاق العمل |
|--|-------------------------------------|---|
| عبدالمك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | محمد كريم رقم العضوية 1212886 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 |
| | | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي |
| | | رقم السجل المهني 1010608364 |
| | | تاريخ نهاية السجل 1444/08/13 هـ |
| | | العميل شركة الراجحي المالية. |
| | | مستخدم التقرير تقرير عام منشور لملكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت |
| | | الأصل موضوع التقييم العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 16,719.61 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 17,060.92 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. |
| | | عملة التقييم إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي. |
| | | الغرض من التقييم تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية. |
| | | أساس القيمة القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) |
| | | تاريخ المعاينة 2022/05/24 م |
| | | تاريخ إصدار التقرير 2022/07/31 م |
| | | تاريخ القيمة 2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة. |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في محافظة الخرج
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من عرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

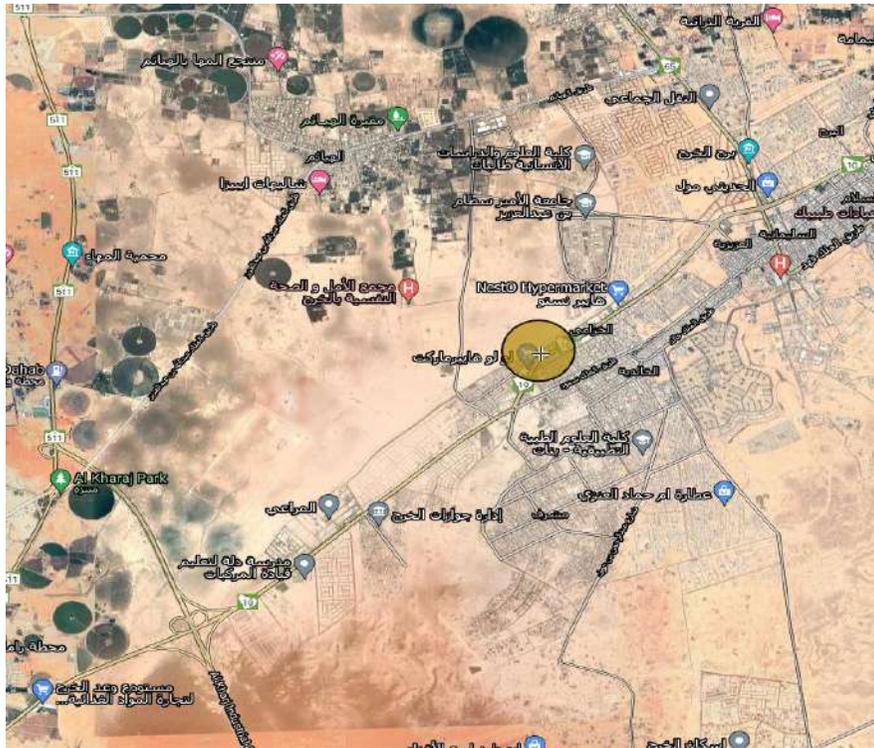
N 24.129324

E 47.264710

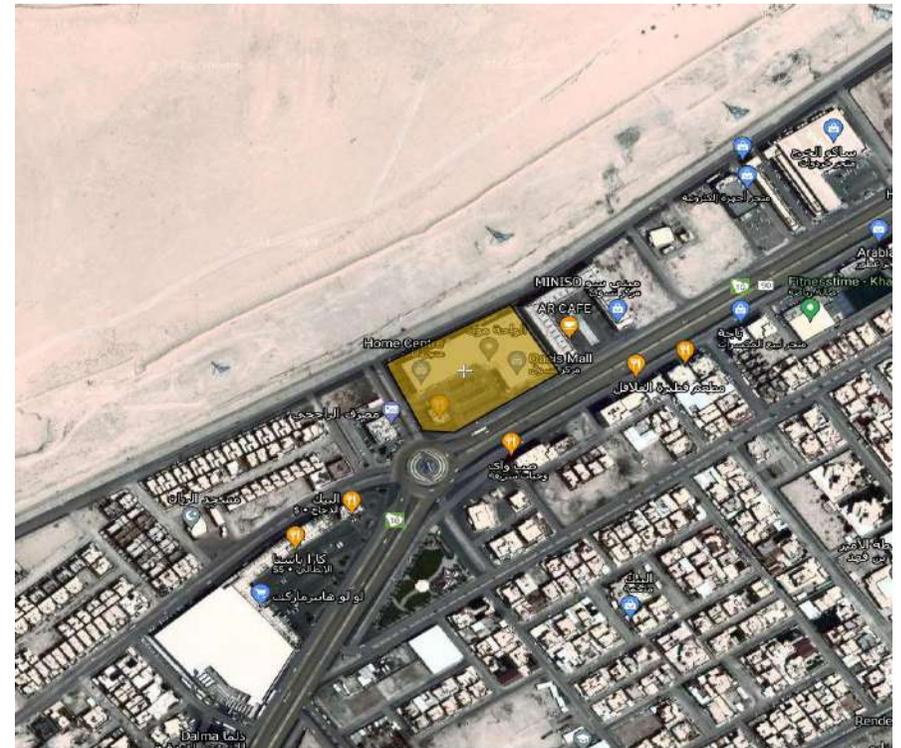
موقع العقار :



يقع العقار بمحافظة الخرج - حي غرناطة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض **16,719.61** متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني **17,060.92** متر مربع فقط , حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

| الحدود والأطوال | | |
|-----------------|----------------------------|---------|
| الحد | الطول | الاتجاه |
| شارع عرض 20 م | بطول 156.8 م ² | شمالاً |
| قطعة رقم 151 | بطول 96 م ² | جنوباً |
| شارع عرض 60 م | بطول 175.05 م ² | شرقاً |
| شارع عرض 30 م | بطول 90.8 م ² | غرباً |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|-----------|--------------------------|---|
| تجاري | 9,062.88 | الدور الأرضي |
| تجاري | 7,998.04 | الدور الأول |
| خدمات | 96 | الأسوار |
| | 17,060.92 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 6 سنوات | عمر البناء |
| | 1434/652 | رقم الرخصة |
| | 1434/08/07 هـ | تاريخ الرخصة |
| | 1437/08/07 هـ | تاريخ الإنتهاء |
| | بناء محلات تجارية | نوع الرخصة |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفه مركز تجاري.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه بمحافظة الخرج بحي غرناطة ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسطة ، وقد ساهم وقوعه على طريق الملك عبدالله على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي غرناطة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- مخاطر تأجيرية وهي المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: من الممكن ان تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

أساليب التقييم



يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة أن تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و أساس القيمة، و الافتراضات التي يتم إعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لأصول المعاملات الاخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه

المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 29 فقرة 56 و 57

أسلوب السوق



يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة. يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال بإستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من إستخدام او الاحتفاظ بالأصل وتتضمن الطرق التي تندرج ضمن أسلوب الدخل

1- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.

2- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفتترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.

3- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 29 فقرات من 58 الى 61

أسلوب الدخل



يقدم مؤشرات للقيمة بإستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الأسلوب الى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء أو انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو انشاؤه بسبب عمر الاصل أو تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب أساس القيمة المطلوب.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 28-29 فقرة 55

أسلوب التكلفة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|--|--|--|-----------------------|
| وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب التكلفة لتقدير قيمة العقار | وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب الدخل هو الأنسب لتقدير قيمة العقار | وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب السوق هو الأنسب لتوفير قيمة أراضي المقارنات (تجارية) | إستخدام الأسلوب |
| التكلفة | رسملة الدخل + التدفقات النقدية | المقارنات (لتحديد قيمة الأراضي المطورة والمعدة حسب الأستخدام) | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة اساسية لمعرفة التكاليف الانشائية للعقارات | وفقاً لطبيعة العقار واستخداماته | طبيعة العقار وإستخداماته | أسباب الإستخدام |

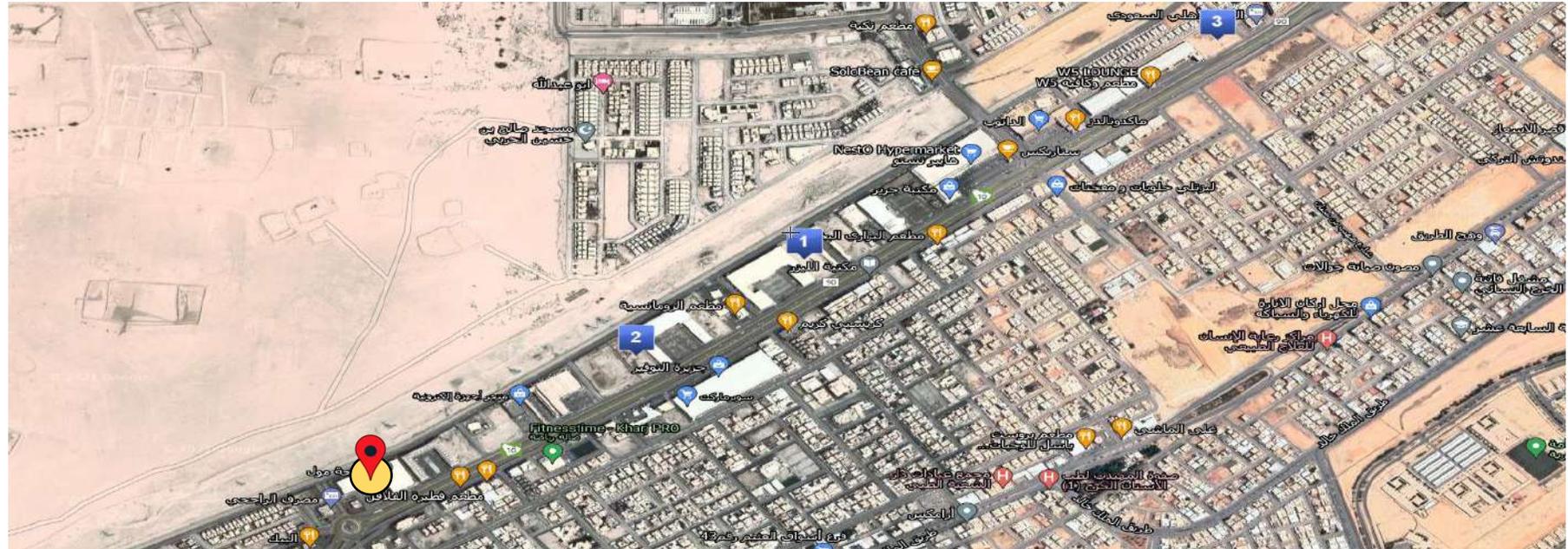
21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م ²) | عدد الشوارع | الحي | سعر المتر المربع |
|---|-----------|-------------------------------|-------------|---------|------------------|
| 1 | تجاري | 6,774 | 2 | الخرامى | 2,300 |
| 2 | تجاري | 6,010 | 2 | الخرامى | 2,500 |
| 3 | تجاري | 8,000 | 3 | الخرامى | 2,300 |





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 2 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|---------|------------|---------|----------|---------|---|-----------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 2,300 | حد | 2,500 | حد | 2,300 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| %5- | 115- | %10- | 250- | %5- | 115- | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 2,185 | | 2,250 | | 2,185 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| %10- | 8,000 | %10- | 6,010 | %10- | 6,774 | 16,719.61 | مساحة الأرض (م2) |
| %0 | عالي | %0 | عالي | %0 | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| %0 | الخرامى | %0 | الخرامى | %0 | الخرامى | حي الخزامى | موقع العقار |
| %5 | 3 | %10 | 2 | %10 | 2 | 3 | عدد الشوارع |
| العينة 2 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %5- | | %0 | | %0 | | مجموع التسويات | |
| 2,076 | | 2,250 | | 2,185 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| | | 2,170 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال) | |
| | | 36,285,734 | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

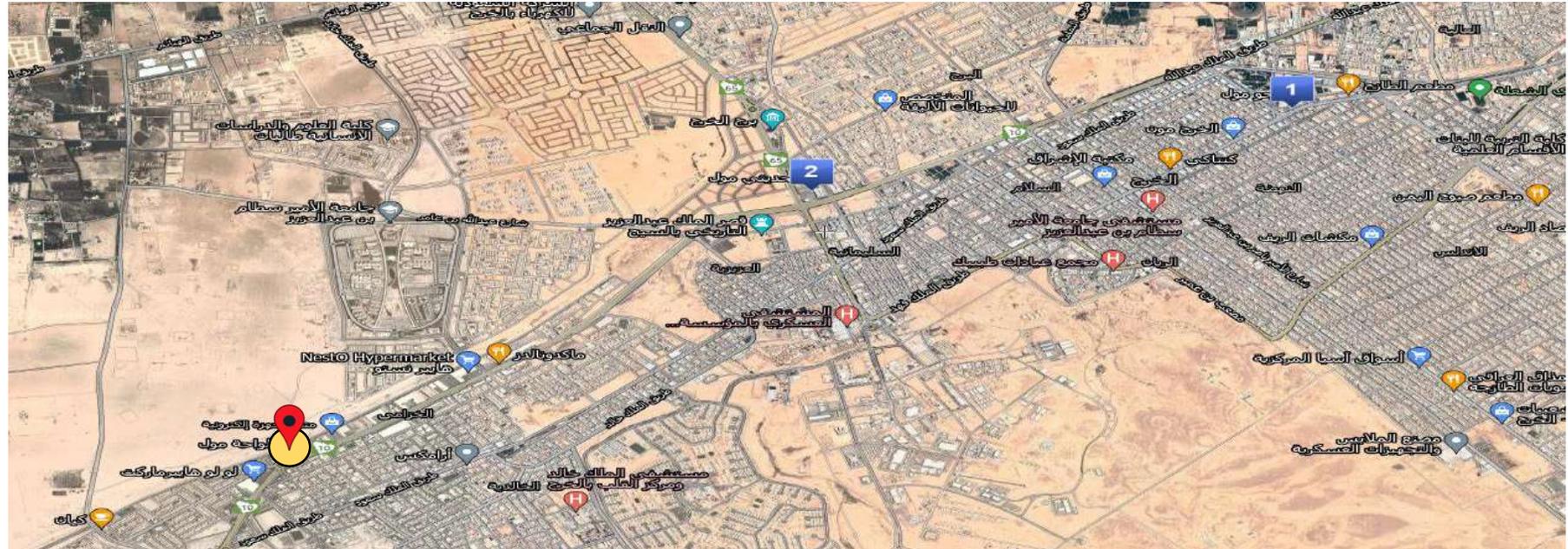
21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

| م | الاستخدام | مساحة المعارض (م ²) | اسم المجمع | الحي | سعر المتر المربع |
|---|-----------|---------------------------------|-------------|----------|------------------|
| 1 | معارض | 50 | جو مول | العالمية | 1,500 |
| 2 | معارض | 60 | الحديثي مول | البرج | 1,500 |



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة المعرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-------------|----------|--------|---|-----------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 1,500 | حد | 1,500 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| %0 | 0 | %0 | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 1,500 | | 1,500 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| %5- | 60 | %5- | 50 | 150 - 50 | مساحة المعرض (م2) |
| %0 | عالي | %0 | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| %10- | الحديثي مول | %10- | جو مول | الواحة مول | اسم المجمع |
| العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %15- | | %15- | | مجموع التسويات | |
| 1,275 | | 1,275 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2 / ريال) | |
| 1,275 | | | | صافي متوسط سعر الإيجار للمساحات (150 - 50) | |
| 1,084 | | | | صافي متوسط سعر الإيجار للمساحات (300 - 150) | |

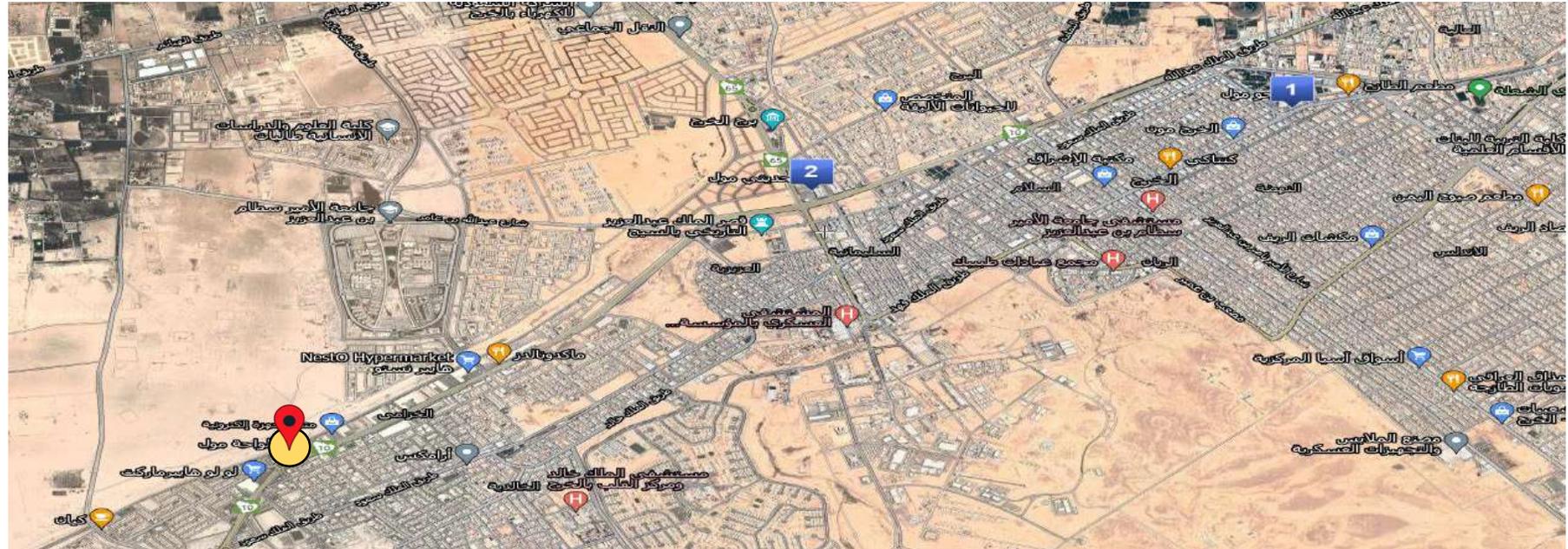
21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : كشك

| م | الاستخدام | مساحة الكشك (م ²) | اسم المجمع | الحي | القيمة التأجيرية |
|---|-----------|-------------------------------|-------------|----------|------------------|
| 1 | كشك | 9 | جو مول | العالمية | 70,000 |
| 2 | كشك | 9 | الحديثي مول | البرج | 140,000 |



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة الكشك بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-------------|----------|--------|--|----------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 140,000 | حد | 70,000 | | القيمة التأجيرية / ريال سعودي |
| %10- | 14000- | %0 | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 126,000 | | 70,000 | | | القيمة التأجيرية / ريال سعودي |
| %0 | 9 | %0 | 9 | 9 | مساحة الكشك (م2) |
| %0 | عالي | %0 | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| %25- | الحديثي مول | %15- | جو مول | الواحة مول | موقع العقار |
| العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %25- | | %15- | | مجموع التسويات | |
| 94,500 | | 59,500 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| 77,000 | | | | صافي متوسط القيمة التأجيرية (م2/ ريال) | |



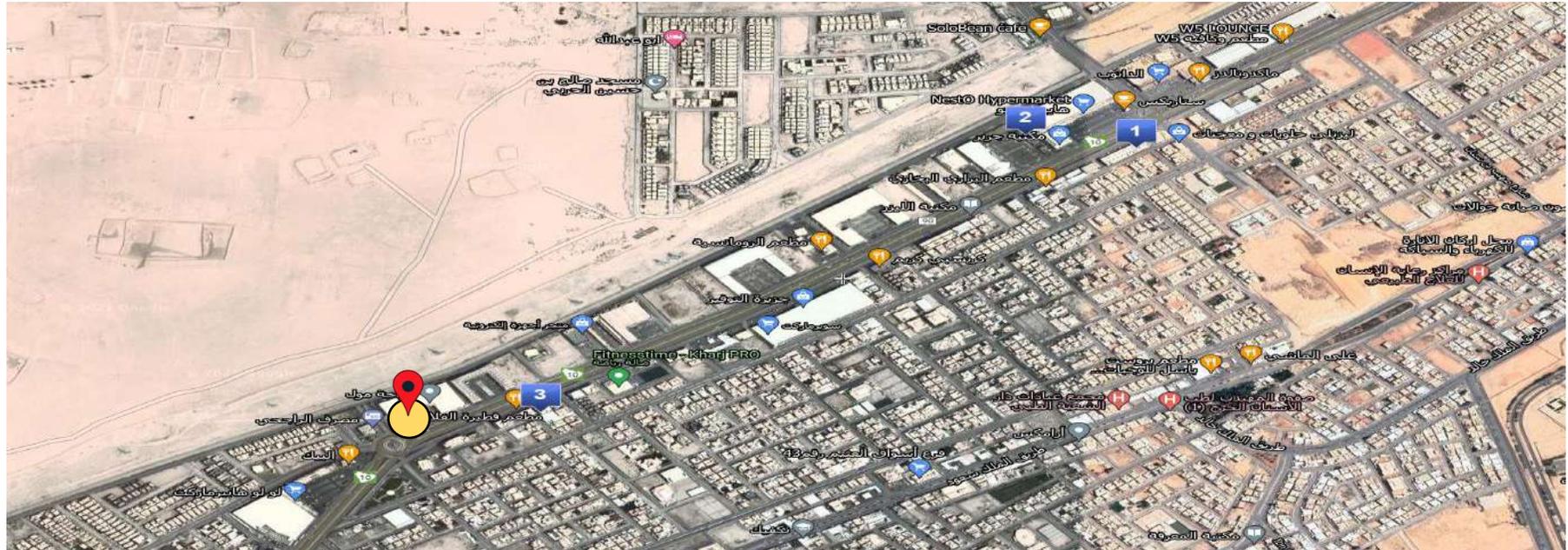
CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض خارجية

| م | الاستخدام | مساحة المعارض (م ²) | الموقع | الحي | سعر المتر |
|---|------------|---------------------------------|--------------------|---------|-----------|
| 1 | معرض خارجي | 160 | طريق الملك عبدالله | الخزامى | 844 |
| 2 | معرض خارجي | 350 | طريق الملك عبدالله | الخزامى | 914 |
| 3 | معرض خارجي | 160 | طريق الملك عبدالله | الخزامى | 844 |





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة المعرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|--|-----------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 844 | تنفيذ | 914 | حد | 844 | القيمة التآجيرية / ريال سعودي | |
| %0 | 0 | %0 | 0 | %0 | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 844 | | 914 | | 844 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| %0 | 160 | %0 | 350 | %0 | 160 | 370 | مساحة المعرض (م2) |
| %0 | عالي | %0 | عالي | %0 | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| %5 | طريق الملك عبدالله | %0 | طريق الملك عبدالله | %5 | طريق الملك عبدالله | طريق الملك عبدالله | موقع العقار |
| %35 | معرض خارجي | %35 | معرض خارجي | %35 | معرض خارجي | خدمة سيارات | نوع المعرض |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %40 | | %35 | | %40 | | مجموع التسويات | |
| 1,181 | | 1,234 | | 1,181 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| | | 1,199 | | | | صافي متوسط القيمة التآجيرية (م2/ ريال) | |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة المبنى بطريقة التكلفة:

| التوصيف | المساحة م ² | سعر المتر المربع | الإجمالي |
|--|------------------------|------------------|------------|
| الأرض | 16,719.61 | 2,170 | 36,285,734 |
| المساحة المبنية | 17,060.92 | 2,100 | 35,827,932 |
| مواقف السيارات | 7,646.73 | 300 | 2,294,019 |
| الاسوار | 96.00 | 450 | 43,200 |
| إجمالي مساحة المباني م ² | | | |
| اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | | | |
| هامش ربح التطوير 20% | | | |
| إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح | | | |
| العمر الافتراضي للعقار (سنة) | | | |
| عمر العقار الحالي (سنة) | | | |
| العمر المتبقي للعقار (سنة) | | | |
| نسبة الأهلاك نسبة مئوية | | | |
| قيمة المباني بعد الإهلاك | | | |
| قيمة الأرض (ريال سعودي) | | | |
| القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | | | |
| 75,200,000 | | | |
| القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | | | |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة رسملة الدخل:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم.

| الإجمالي | سعر المتر التاجيري | المساحة التاجيرية | الدور | نوع المعرض | الإجمالي | سعر المتر التاجيري | المساحة التاجيرية | الدور | نوع المعرض |
|------------|--------------------|-------------------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|--------|-----------------------------|
| 1,537,250 | 550 | 2,795 | الأول | معرض كبير | 1,260,600 | 550 | 2,292 | الأرضي | معرض كبير |
| 330,750 | 750 | 441 | الأول | معرض صغير | 84,150 | 1,275 | 66 | الأرضي | معرض صغير |
| 89,250 | 1,275 | 70 | الأول | معرض صغير | 159,375 | 1,275 | 125 | الأرضي | معرض صغير |
| 89,250 | 1,275 | 70 | الأول | معرض صغير | 40,800 | 1,275 | 32 | الأرضي | معرض صغير |
| 89,250 | 1,275 | 70 | الأول | معرض صغير | 353,303 | 1,084 | 326 | الأرضي | معرض صغير |
| 89,250 | 1,275 | 70 | الأول | معرض صغير | 787,600 | 550 | 1,432 | الأرضي | معرض كبير |
| 90,525 | 1,275 | 71 | الأول | معرض صغير | 625,950 | 650 | 963 | الأرضي | معرض كبير |
| 63,750 | 1,275 | 50 | الأول | معرض صغير | 313,650 | 850 | 369 | الأرضي | معرض صغير |
| 63,750 | 1,275 | 50 | الأول | معرض صغير | 405,000 | 750 | 540 | الأرضي | معرض كبير |
| 179,775 | 1,275 | 141 | الأول | معرض صغير | 188,700 | 1,275 | 148 | الأرضي | معرض صغير |
| 216,750 | 1,084 | 200 | الأول | معرض صغير | 72,675 | 1,275 | 57 | الأرضي | معرض صغير |
| 338,130 | 1,084 | 312 | الأول | معرض صغير | 84,150 | 1,275 | 66 | الأرضي | معرض صغير |
| 116,025 | 1,275 | 91 | الأول | معرض صغير | 272,021 | 1,084 | 251 | الأرضي | معرض صغير |
| 854,700 | 550 | 1,554 | الأول | معرض كبير | 145,350 | 1,275 | 114 | الأرضي | معرض صغير |
| 77,000 | 8,556 | 9 | الأول | كشك | 77,000 | 8,556 | 9 | الأرضي | كشك |
| 77,000 | 8,556 | 9 | الأول | كشك | 77,000 | 8,556 | 9 | الأرضي | كشك |
| 77,000 | 8,556 | 9 | الأول | كشك | 77,000 | 8,556 | 9 | الأرضي | كشك |
| 77,000 | 8,556 | 9 | الأول | كشك | 77,000 | 8,556 | 9 | الأرضي | كشك |
| 59,925 | 1,275 | 47 | الأول | معرض صغير | 77,000 | 8,556 | 9 | الأرضي | كشك |
| 9,694,654 | | | | | | | | | إجمالي الدخل (ريال سعودي) |
| 969,465 | | | | | | | | | نسبة الشواغر (10%) |
| 8,725,188 | | | | | | | | | إجمالي الدخل الفعلي |
| 1,308,778 | | | | | | | | | نسبة الصيانة والتشغيل (15%) |
| 7,416,410 | | | | | | | | | صافي دخل المجمع |
| 443,604 | | | | | | | | | صافي دخل المطعم الخارجي |
| 7,860,014 | | | | | | | | | صافي الدخل التشغيلي |
| %9 | | | | | | | | | معدل الرسملة |
| 87,333,485 | | | | | | | | | قيمة العقار |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المخصومة:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم.

| 2034 | 2033 | 2032 | 2031 | 2030 | 2029 | 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| 9,014,693 | 8,903,996 | 9,350,000 | 9,350,000 | 9,350,000 | 9,350,000 | 9,350,000 | 9,350,000 | 9,350,000 | 7,820,000 | 7,820,000 | 7,820,000 | 7,820,000 | دخل المجمع حسب العقد |
| 539,203 | 522,645 | 550,000 | 550,000 | 550,000 | 550,000 | 550,000 | 550,000 | 550,000 | 550,000 | 500,000 | 500,000 | 500,000 | دخل المطعم حسب العقد |
| 9,553,896 | 9,426,641 | 9,900,000 | 9,900,000 | 9,900,000 | 9,900,000 | 9,900,000 | 9,900,000 | 9,900,000 | 8,370,000 | 8,320,000 | 8,320,000 | 8,320,000 | أجمالي الدخل |
| %9.00 | | | | | | | | | | | | | معدل الرسملة |
| 106,154,397 | | | | | | | | | | | | | قيمة العقار |
| 115,708,293 | 9,426,641 | 9,900,000 | 9,900,000 | 9,900,000 | 9,900,000 | 9,900,000 | 9,900,000 | 9,900,000 | 8,370,000 | 8,320,000 | 8,320,000 | 8,320,000 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| %11.0 | %11.0 | %11.0 | %11.0 | %11.0 | %11.0 | %11.0 | %11.0 | %11.0 | %11.0 | %11.0 | %11.0 | %11.0 | معدل الخصم |
| 0.29 | 0.32 | 0.35 | 0.39 | 0.43 | 0.48 | 0.53 | 0.59 | 0.66 | 0.73 | 0.81 | 0.90 | 1.00 | معامل الخصم |
| 33,074,154 | 2,990,916 | 3,486,626 | 3,870,155 | 4,295,872 | 4,768,418 | 5,292,944 | 5,875,168 | 6,521,437 | 6,120,072 | 6,752,699 | 7,495,495 | 8,320,000 | القيمة الحالية للنقود |
| 98,863,957 | | | | | | | | | | | | | القيمة السوقية للعقار |
| 98,864,000 | | | | | | | | | | | | | القيمة السوقية للعقار بعد التقريب |

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة السوقية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|--|-----------------------|
| ثمانية وتسعون مليوناً وثمانمائة وأربعة وستون ألف ريال سعودي لا غير | 98,864,000 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية /121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير إدارة التقييم عبدالملك بن سعد التركي |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/٧ هـ
رقم الصك: ٤٩٢٢٨٣٠٠٠٦٦٦

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض (التجارية) رقم 152 من الملك رقم 12 من المخطط رقم 1456 الواقع في حي عرباطه محافظة الخراج، وخطوطها وأطوالها: شمالاً: شارع عرض 20م بطول 50.2 خمسون متر و عشرون سنتيمتر جنوباً: شارع عرض 60م بطول 50 خمسون متر شرقاً: قطعة رقم 151 بطول 96 ستة وتسعون متر غرباً: قطعة رقم 153 بطول 100.2 مائة متر و عشرون سنتيمتر ومساحتها 4903.13 أربعمائة وتسعاً وثلاثون متر مربعاً وثلاثة عشر سنتيمتر مربعاً بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض رقم 393533002143 برقم 05 / 19 / 1443 هـ أصبحت في ملكه/ شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم 1010418411 بتمن وقدره: 10263968.48 فقط عشرة ملايين وثلاثمائة وستون ألفاً وتسعمائة وثمانية وستون ريالاً سعودياً وثمان و أربعون هلة لا غير. وعليه جرى التصديق تحريراً في 07 / 07 / 1443 لا حصاده، ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التمسك من يوائمتها عند القيام بالخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
سجلت لدى المحكمة رقم ٩٩٢٢٥١ (عنا: هشوع جعسني للاستشارات بالمكاتب التي ويسمى بقرينة)

سجدة رقم 1 من 1

صك الملكية قطعة رقم 152:

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٧٧٧]

صكك

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/٧ هـ
رقم الصك: ٢٩٢٢٨٣٠٠٠٦٦٧

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض (التجارية) رقم 153 من الملك رقم 12 من السجل رقم 1456 الواقع في حي عرابطة محافظة الخرج، وخطوطها وأطوالها: شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 48 ثمانية وأربعون متر جنوباً: شارع عرض 60 م بطول 49.8 تسعة وأربعون متر، وثمانون سنتيمتر شرقاً: قطعة رقم 152 بطول 100.2 مائة متر و عشرون سنتيمتر غرباً: قطعة رقم 154 وغرفة كهرباء بطول 102.05 مائة و اثنين متر و خمسة سنتيمتر ومساحتها 5116.63 خمسة آلاف و مائة وستة عشر متر مربعاً وثلاثة و ستون سنتيمتر مربعاً بموجب الصك الصادر من كتابة عدل محافظة الخرج برقم 611507010992 في 23 / 05 / 1443 قد أصبحت في ملك شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم 1010418411 بتمن وقدره: 10710898.76 فقط عشرة ملايين و سبعمائة و حشرة ألفاً و ثمانمائة و ثمانية و تسعون ريالاً سعودياً و سنت و سبعون هللة لا غير. وعليه جرى التصديق تحريراً في 07 / 07 / 1443، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

معلومات هذا الوثيقة من وزارة العدل، ورجوب التحقق من بولائها رسمياً عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مصلحة طبخ الصك رقم: ٢٩٢٢٨٣٠٠٠٦٦٧ (عنا لتتولى) منسختي لا يشتمل بالمعنى الذي وردت في الصك (١٩٠٠٣٠٠١٩)
صفحة رقم 1 من 1

صك الملكية قطعة رقم 153:

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/٧ هـ
رقم الصك: ٩١٣٣٨٣٠٠٠٦٦٨

صك

العمدة له وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض (التجارية) رقم 154 من النلك رقم 12 من المحظوظ رقم 1456 الواقع في حي حرناطه محافظة العراج - وختونها واطوالها : شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 58.6 ثمانية وخمسون متر وستون سنتيمتر جنوباً: شارع عرض 60 م ودوار 100 م بطول منكسر يبدأ من الشرق بطول 44.60 م ثم ينكسر للشمال الغربي 30.65 شرقاً: قطعة رقم 153 و غرفة كهرباء بطول منكسر من الشمال للشرق بطول 2.50 م ثم ينكسر شرقاً بطول 2 م ثم ينكسر للجنوب بطول 102.05 م غرباً: شارع عرض 30 م بطول 90.8 تسعون متر و ثمانون سنتيمتر ومساحتها 6699.85 م² ستة آلاف وستمائة وتسعة وتسعون متر مربعاً وخمسة و ثمانون سنتيمتراً مربعاً بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 993633002142 في 19 / 05 / 1443 قد أصبحت في ملكه/ شركة المخازن المتميزة الثانية بنو حجاب سحل تجاري رقم 1010418411 بطن وقدره: 14025132.76 فقط أربعة عشر مليوناً وخمسة و جتروون ألفاً ومائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً و ست و سبعون مائة لا غير . وعليه جرى التصديق تحريراً في 07 / 07 / 1443 لا عمامه، ووصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

سحرت على الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها ومطابقتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مستمدة مطبع الصنوفة - ١١٤١٢٩ (عن النموذج مطبوع للاستخدام بالكمبيوتر ولا يجوز تغييره)
نموذج رقم (١٢-٣-١١)

نسخة رقم 1 من 1



صك الملكية قطعة رقم 154:

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (أنوار بلازا - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم أنوار بلازا الواقع بمدينة الرياض حي الروضة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض **9,981.76** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **4,812.42** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **فقط تسعة وأربعون مليوناً وتسعون ألف ريال سعودي لا غير (49,090,000) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقييم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مركز تجاري | العقار موضوع التقييم |
| الرياض - حي الروضة | عنوان العقار |
| 618001000848 | رقم الصك |
| 1441/01/30 هـ | تاريخ الصك |
| 408 | رقم القطعة |
| 391 | رقم المخطط |
| - | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الرياض | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | بنود نطاق العمل | |
|--|--|--|---|
| سعود فرحان السبيعي رقم العضوية 1210002137 | عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |
| شركة الراجحي المالية | | العميل | |
| تقرير عام منشور للمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | مستخدمين التقرير | |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 9,981.76 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 4,812.42 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | | الأصل موضوع التقييم | |
| إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | عملة التقييم | |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | | الغرض من التقييم | |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | أساس القيمة | |
| 2022/05/23 م | | تاريخ المعاينة | |
| 2022/07/31 م | | تاريخ إصدار التقرير | |
| 2022/06/30 وهو تاريخ تطبيق القيمة. | | تاريخ القيمة | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

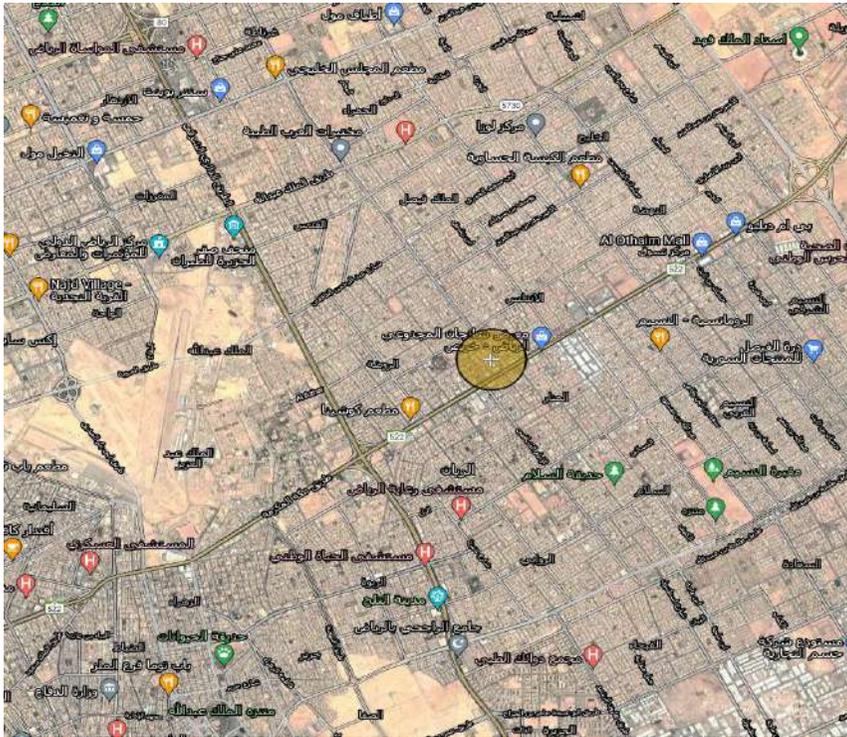
N 24.732394

E 46.784672

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي الروضة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **9,981.76** متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني **4,812.42** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------|----------|---------|
| شارع عرض 15 م | 100.41 م | شمالاً |
| شارع عرض 20 م | 100.41 م | جنوباً |
| شارع عرض 40 م | 99.6 م | شرقاً |
| جار | 99.6 م | غرباً |

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|------------|------------------------|---|
| تجاري سكني | 4,812.42 | دور أرضي |
| | 2م 4,812.42 | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 13 سنة تقريبا | عمر البناء |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مركز تجاري.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي الروضة ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق خالد بن الوليد على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الروضة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- تعثر بعض المستأجرين بسداد الايجار .

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|---|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض) | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف المنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

21

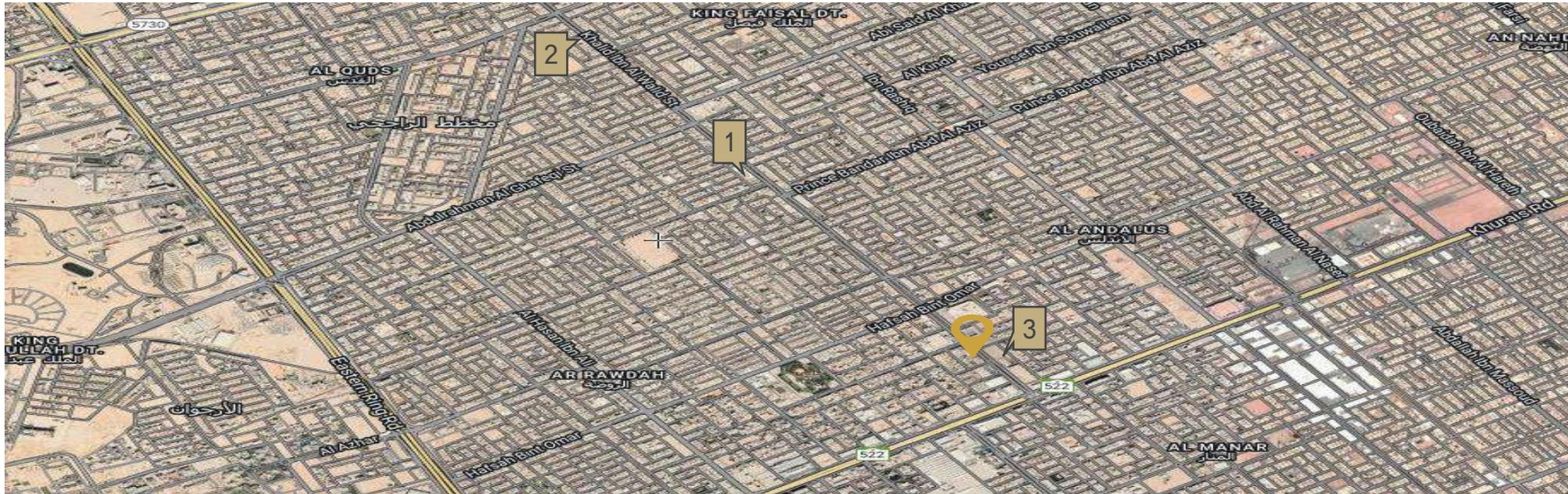
CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة، و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم، و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق، و الأراضي المختارة هي:

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م2) | عدد الشوارع | الحي | سعر المتر المربع |
|---|-----------|------------------|-------------|---------|------------------|
| 1 | تجاري | 1,440 | 3 | الروضة | 4,850 |
| 2 | تجاري | 840 | 1 | القدس | 6,000 |
| 3 | تجاري | 9,000 | 3 | الاندلس | 3,500 |



حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|----------------------------------|------------|--------------------------------|----------|---------------------------------|--|-------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 3,500 | حد | 5,500 | حد | 4,850 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| -5% | -175 | -5% | -275 | -5% | -242.5 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 3,325 | | 5,225 | | 4,608 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| 0% | تجاري | 0% | تجاري | 0% | تجاري | تجاري | الاستخدام |
| 0% | 9,000 | -5% | 600 | -5% | 1,440 | 9,982 | مساحة الأرض (م ²) |
| 5% | طريق خالد بن الوليد - الاندلس | 5% | طريق خالد بن الوليد - القدس | 5% | طريق خالد بن الوليد - الروضة | طريق خالد بن الوليد - الروضة | الموقع |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 5% | | 0% | | 0% | | مجموع التسويات | |
| 3,491 | | 5,225 | | 4,608 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال) | |
| | | 4,441 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م ² / ريال) | |
| | | 4,440 | | | | صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م ² / ريال) | |
| | | 44,319,014 | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصلين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن. يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|-------------------|------------------|--|--------------|
| 44,319,014 | 4,440 | 9,981.76 | الأرض |
| 7,228,800 | 1,600 | 4,518.00 | الدور الارضي |
| 117,768 | 400 | 294.42 | الاسوار |
| 4,812.42 | | إجمالي مساحة المباني م ² | |
| 7,346,568 | | اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | |
| 40 | | العمر الافتراضي للعقار (سنة) | |
| 14.00 | | عمر العقار الحالي (سنة) | |
| 26.0 | | العمر المتبقي للعقار (سنة) | |
| 35% | | نسبة الاهلاك نسبة مئوية | |
| 4,775,269 | | قيمة المباني بعد الاهلاك | |
| 44,319,014 | | قيمة الارض (ريال سعودي) | |
| 49,094,284 | | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | |
| 49,090,000 | | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | |

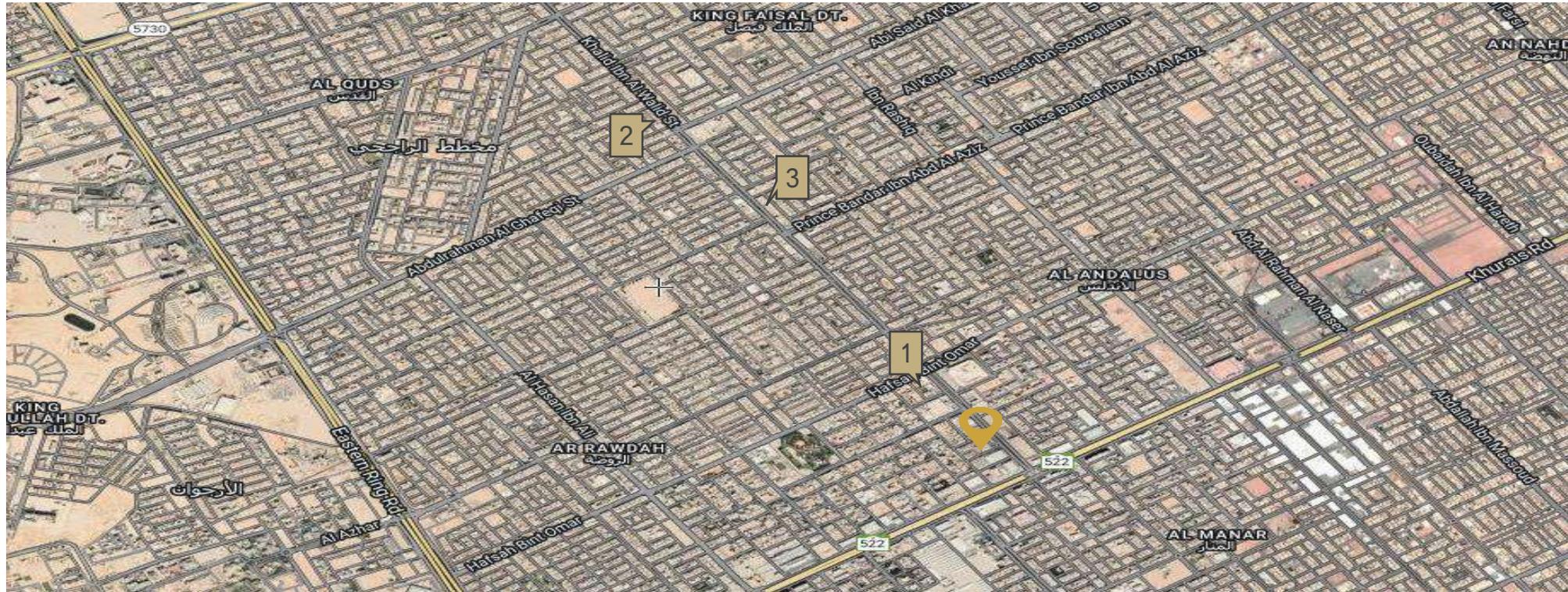
21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب القيمة الإيجارية
للمعارض

| نوع العينة | سعر المتر | الموقع | مساحة المعرض (م ²) | م |
|------------|-----------|---------------------|--------------------------------|---|
| حد | 1,350 | شارع خالد بن الوليد | 124 | 1 |
| حد | 1,100 | شارع خالد بن الوليد | 100 | 2 |
| حد | 1,000 | شارع خالد بن الوليد | 82 | 3 |



طريقة حساب القيمة الإيجارية للمعارض

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|---------------------|----------|---------------------|----------|---------------------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 1,000 | حد | 1,100 | حد | 1,350 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | - | نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 1,000 | | 1,100 | | 1,350 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| -10% | 82 | -10% | 100 | -5% | 124 | 190 | مساحة المعرض (م ²) |
| 10% | شارع خالد بن الوليد | 10% | شارع خالد بن الوليد | 10% | شارع خالد بن الوليد | الموقع | |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 0% | | 0% | | 5% | | مجموع التسويات | |
| 1,000 | | 1,100 | | 1,418 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال) | |
| | | 1,173 | | | | صافي متوسط سعر المتر (م ² /ريال) | |
| | | 1,170 | | | | سعر المتر المربع للمعارض الصغيرة بعد التقريب (م ² /ريال) | |
| | | 410 | | | | سعر المتر المربع للمعارض الكبيرة بعد التقريب (م ² /ريال) | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة رسملة
الدخل

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة التأجيرية | الدور |
|------------|----------------------------|-------------------|-----------------|
| 1,588,860 | 410 | 3,880 | المعارض الكبيرة |
| 1,037,790 | 1,170 | 887 | المعارض الصغيرة |
| 2,626,650 | اجمالي الدخل (ريال سعودي) | | |
| 525,330 | نسبة الشواغر (20%) | | |
| 2,101,320 | إجمالي الدخل الفعلي | | |
| 105,066 | نسبة الصيانة والتشغيل (5%) | | |
| 1,996,254 | صافي الدخل التشغيلي | | |
| 8.50% | معدل الرسملة | | |
| 23,485,341 | قيمة العقار | | |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق :

| | |
|-----------|--------------------|
| 2% | معدل النمو |
| 2,626,650 | إجمالي الدخل |
| 2% | المصاريف التشغيلية |

| 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------|
| 2,843,170 | 2,787,422 | 2,732,767 | 2,679,183 | 2,626,650 | أجمالي الدخل |
| 80% | 70% | 65% | 60% | 50% | الاشغال |
| 2,274,536 | 1,951,195 | 1,776,298 | 1,607,510 | 1,313,325 | الدخل الفعلي |
| 45,491 | 39,024 | 35,526 | 32,150 | 26,267 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 2,229,046 | 1,912,171 | 1,740,772 | 1,575,360 | 1,287,059 | صافي الدخل |
| 8.50% | | | | | معدل الرسملة |
| 26,224,066 | | | | | قيمة العقار |
| 28,453,112 | 1,912,171 | 1,740,772 | 1,575,360 | 1,287,059 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | معدل الخصم |
| 0.68 | 0.75 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | معامل الخصم |
| 19,433,858 | 1,436,643 | 1,438,655 | 1,432,145 | 1,287,059 | القيمة الحالية للنقود |
| 25,000,000 | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار بناء على السوق .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|---|-----------------------|
| فقط تسعة وأربعون مليوناً وتسعون ألف ريال سعودي لا غير | 49,090,000 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| - | منهج - 107 | 1210002137 | أساسي | مشرف المشاريع سعود فرحان السبيعي |
| - | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws//sViewer/s/gis/dijit/ADAPUBLICWidgits/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

| اسم البلدية | الرقعة | اسم الحي | الرقعة |
|---|--|------------|--------|
| رقم المساحط | 391 | رقم القطعة | 408/2 |
| البيدل 1 - (سكني / تجاري / مكتبي) " منطقة التقسيم م 111 " | | | |
| الإستعمال المسموح به | سكني / تجاري / مكتبي | | |
| الحد الأقصى لارتفاع المبنى | أرضي + أول + 50% ملاحق علوية | | |
| الحد الأقصى لعمق البناء | 1.2 | | |
| الحد الأقصى لسقف التطوير (حسب موقع الأرض) | يجب مراجعة أمانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به | | |
| الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض | 60% | | |
| الحد الأدنى للارتفاعات | وجهة الشوارع الرئيسية لا يقل الارتفاع عن 6 متر على الشوارع عرض 30 متر واكبر وجهة الشوارع الفرعية (الجانب والخلفي) 1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين | | |
| البيدل 2 - (سكني / تجاري / مكتبي) " صوابط قطع الأراضي الأمامية على مسيرات الحافلات ذات المسار المخصص BRT ضمن حدود العمق التجاري 30 متر " | | | |
| الإستعمال المسموح به | سكني / تجاري / مكتبي | | |
| الحد الأقصى لارتفاع المبنى | أرضي + 3 أتوار | | |
| الحد الأقصى لعمق البناء | 2 | | |
| الحد الأقصى لسقف التطوير (حسب موقع الأرض) | لا يتجاوز عمق البناء بارتفاع 4 ادوار عن 30متر كحد أقصى من حد الملكية جهة الشوارع الرئيسية وباقي عمق الأرض ويحد أقصى 60متر يكون بارتفاع دورين وإستعمال سكني (شقق سكنية / ديكاس / فلأ) | | |
| الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض | 50% | | |
| الحد الأدنى للارتفاعات | وجهة الشوارع الرئيسية 6 أمتار وجهة الشوارع الفرعية (الجانب والخلفي) 3 أمتار خمس عرض الشارع بحد أدنى 3 أمتار | | |
| الاشتراطات الخاصة | | | |
| صوابط الدمج | " يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية الممتازة لها مع الالتزام بالارتفاع 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي " | | |
| تربة شرق الرياض | " تطبق الصوابط المقررة من مقام الهيئة الخاصة بقواعد تأسيس المباني على تربة شرق الرياض " | | |
| التطوير الموجه للنقل العام | " قطع أراضي واقعة ضمن نطاق مناطق التطوير الموجه للنقل العام تخضع لحوافز تطويرية خاصة " | | |
| مواقف السيارات | " اشتراطات مواقف السيارات " | | |

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (بلو تاور، الخبر)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم بلو تاور الواقع بمدينة الخبر حي اليرموك، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض **5,464** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **33,591.91** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **مائة وخمسة وخمسون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي لا غير (155,700,000) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقييم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| برج تجاري | العقار موضوع التقييم |
| الخبر - حي اليرموك | عنوان العقار |
| 430203012523 | رقم الصك |
| 1441/04/14 هـ | تاريخ الصك |
| 42-41-40 | رقم القطعة |
| 2/5 | رقم المخطط |
| - | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الخبر | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | بنود نطاق العمل | |
|--|--|--|---|
| سعود فرحان السبيعي رقم العضوية 1210002137 | عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |
| | | شركة الراجحي المالية | العميل |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | | مستخدمين التقرير |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض 5,464 متر مربع فقط، حسب الصك ، وبمساحة إجمالية للمباني 33,591.91 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | | | الأصل موضوع التقييم |
| إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | | عملة التقييم |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | | | الغرض من التقييم |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | | أساس القيمة |
| | | 2022/05/23 م | تاريخ المعاينة |
| | | 2022/07/31 م | تاريخ إصدار التقرير |
| | | 2022/06/30 | تاريخ القيمة |

وهو تاريخ تطبيق القيمة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الخبر
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

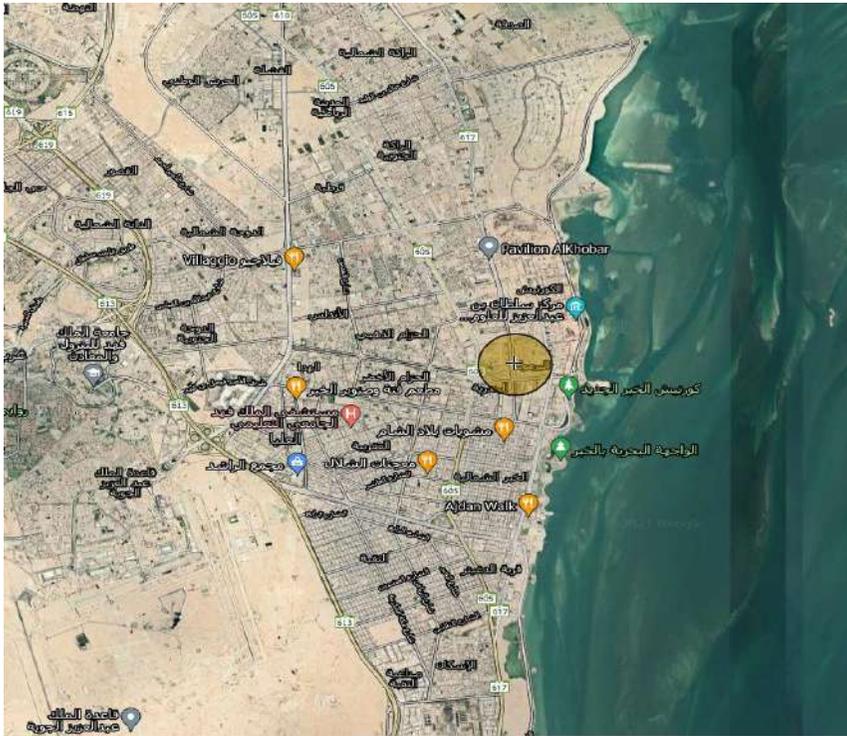
N 26.311928

E 50.217420

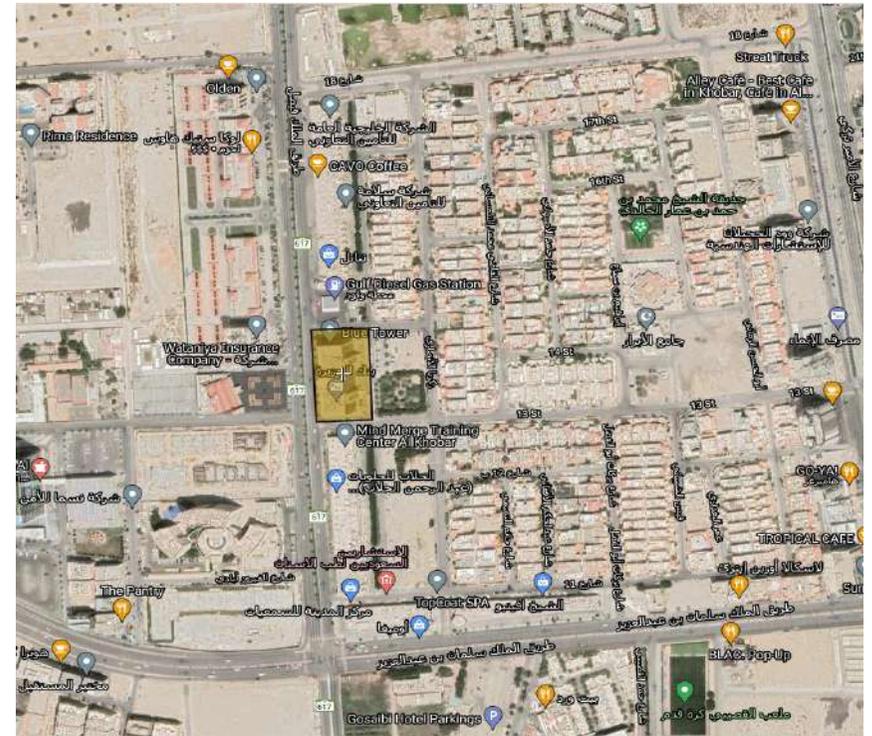
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الخبر - حي اليرموك.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض 5,464 متر مربع فقط , حسب الصك ، وبمساحة إجمالية للمباني 33,591.91 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

| الحد | الطول | الإتجاه |
|-------------------------------------|-------|---------|
| شارع عرض 20 متر | 55 م | شمالاً |
| شارع عرض 20 متر | 55 م | جنوباً |
| نافذ عرض 8 متر ومواقف | 100 م | شرقاً |
| شارع الخبر الدمام البحري عرض 22 متر | 100 م | غرباً |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|-----------|--------------------------|---|
| تجاري | 33,591.91 | 12 دور |
| | 33,591.91 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 10 سنوات | عمر البناء |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها برج تجاري.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الخبر بحي اليرموك ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق الملك فيصل على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي اليرموك والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- مخاطر تأجيرية وهي المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: من الممكن ان تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|---|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض) | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

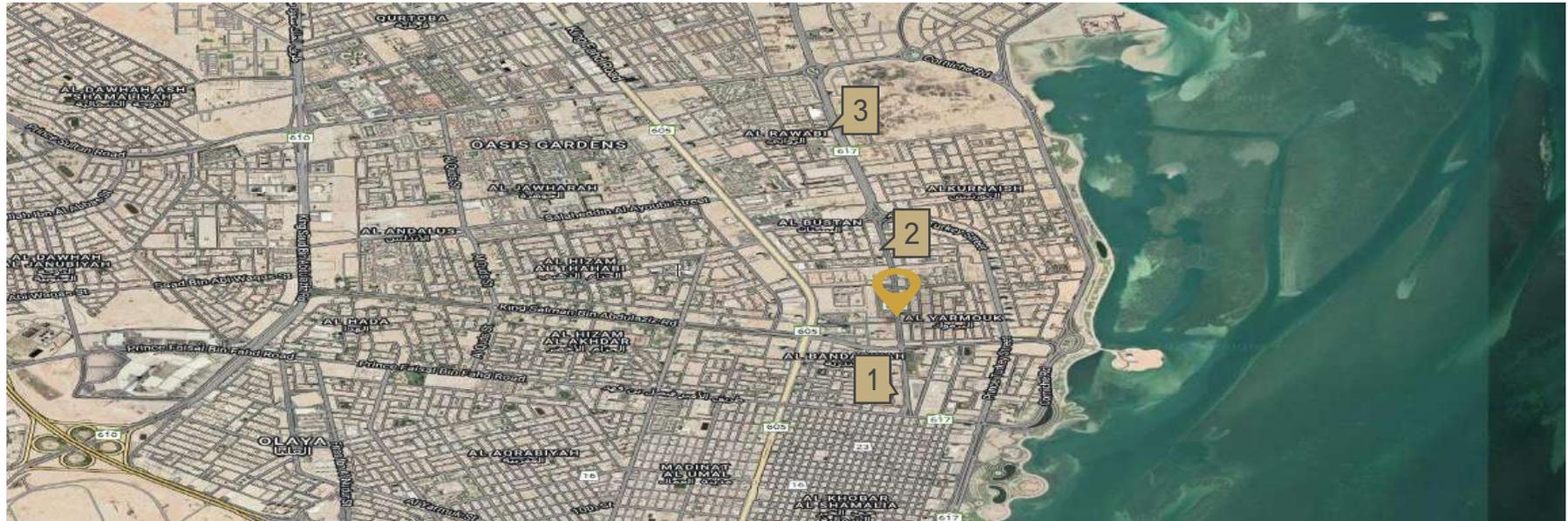
THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة، و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم، و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات أدائهم كتجسيد للسوق، و الأراضي المختارة هي:

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م ²) | الموقع | سعر المتر المربع | نوع القيمة |
|---|-----------|-------------------------------|----------------------------|------------------|------------|
| 1 | تجاري | 2,300 | طريق الملك فيصل - البندرية | 6,100 | حد |
| 2 | تجاري | 2,255 | طريق الملك فيصل - البستان | 6,000 | حد |
| 3 | تجاري | 3,060 | طريق الملك فيصل - الروابي | 6,000 | حد |



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حاوية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|---------------------------|------------|---------------------------|----------|----------------------------|--|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 6,000 | حد | 6,000 | حد | 6,100 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 6,000 | | 6,000 | | 6,100 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| 0% | تجاري | 0% | تجاري | 0% | تجاري | تجاري | الاستخدام |
| -5% | 3,060 | -10% | 2,255 | -10% | 2,300 | 5,464 | مساحة الأرض (م ²) |
| 10% | طريق الملك فيصل - الروابي | 5% | طريق الملك فيصل - البستان | 15% | طريق الملك فيصل - البندرية | طريق الملك فيصل - اليرموك | الموقع |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 5% | | -5% | | 5% | | مجموع التسويات | |
| 6,300 | | 5,700 | | 6,405 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال) | |
| | | 6,135 | | | | صافي قيمة الأرض (م ² /ريال) | |
| | | 6,140 | | | | صافي متوسط قيمة الأرض بعد التقريب (م ² /ريال) | |
| | | 33,548,960 | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|-------------|------------------|----------|--|
| 33,548,960 | 6,140 | 5,464.00 | الأرض |
| 27,500,000 | 2,500 | 11,000 | القبو |
| 6,740,825 | 2,500 | 2,696.33 | الدور الارضي |
| 3,144,520 | 2,000 | 1,572.26 | ميزانين |
| 5,140,765 | 3,500 | 1,468.79 | الدور الاول |
| 5,140,765 | 3,500 | 1,468.79 | الدور الثاني |
| 8,640,765 | 3,500 | 2,468.79 | الدور الثالث |
| 8,640,765 | 3,500 | 2,468.79 | الدور الرابع |
| 8,640,765 | 3,500 | 2,468.79 | الدور الخامس |
| 8,640,765 | 3,500 | 2,468.79 | الدور السادس |
| 8,640,765 | 3,500 | 2,468.79 | الدور السابع |
| 8,640,765 | 3,500 | 2,468.79 | الدور الثامن |
| 600,000 | 1,500 | 400 | الملحق |
| 33,418.91 | | | إجمالي مساحة المباني م2 |
| 100,111,465 | | | اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي) |
| 40 | | | العمر الافتراضي للعقار (سنة) |
| 9.5 | | | عمر العقار الحالي (سنة) |
| 30.5 | | | العمر المتبقي للعقار (سنة) |
| 24% | | | نسبة الاهلاك نسبة مئوية |
| 76,334,992 | | | قيمة المباني بعد افهلاك |
| 33,548,960 | | | قيمة الارض (ريال سعودي) |
| 109,883,952 | | | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) |
| 109,900,000 | | | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب |

21

CENTURY 21

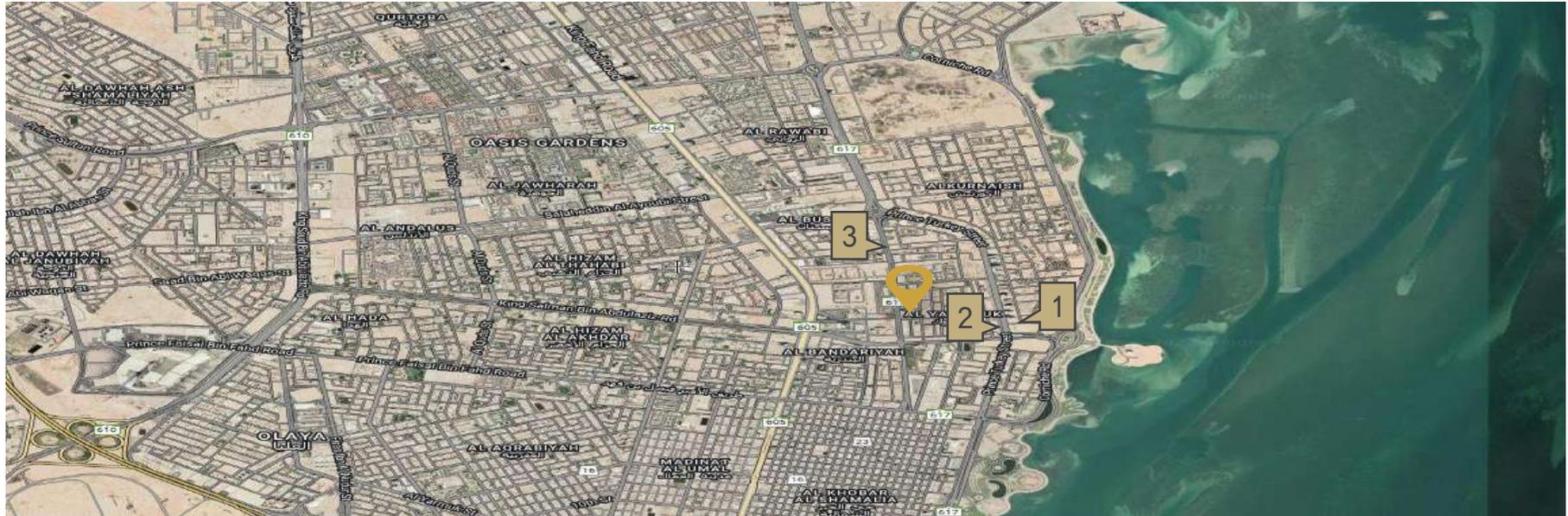
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

جمع وتحليل البيانات : معارض

| نوع العينة | سعر المتر | الموقع | نوع المعرض | مساحة المعرض (م ²) | م |
|------------|-----------|------------------|------------|--------------------------------|---|
| حد | 1375 | طريق الامير تركي | 3 ادوار | 360 | 1 |
| حد | 1000 | طريق الامير تركي | دور اول | 150 | 2 |
| حد | 940 | طريق الملك فيصل | ميزانين | 218 | 3 |



تسوية معارض :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-----------------|----------|------------------|----------|------------------|--|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 940 | حد | 1,000 | حد | 1,375 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | - | نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 940 | | 1,000 | | 1,375 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| -5% | 218 | -15% | 150 | 5% | 360 | 300 | مساحة المعرض (م2) |
| 0% | ميزانين | 5% | دور اول | -5% | 3 ادوار | ميزانين | نوع المعرض |
| 0% | طريق الملك فيصل | -10% | طريق الامير تركي | -10% | طريق الامير تركي | طريق الملك فيصل | الموقع |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| -5% | | -20% | | -10% | | مجموع التسويات | |
| 893 | | 800 | | 1,238 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| | | 977 | | | | صافي متوسط سعر المتر (م2/ريال) | |
| | | 980 | | | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال) | |

21

CENTURY 21

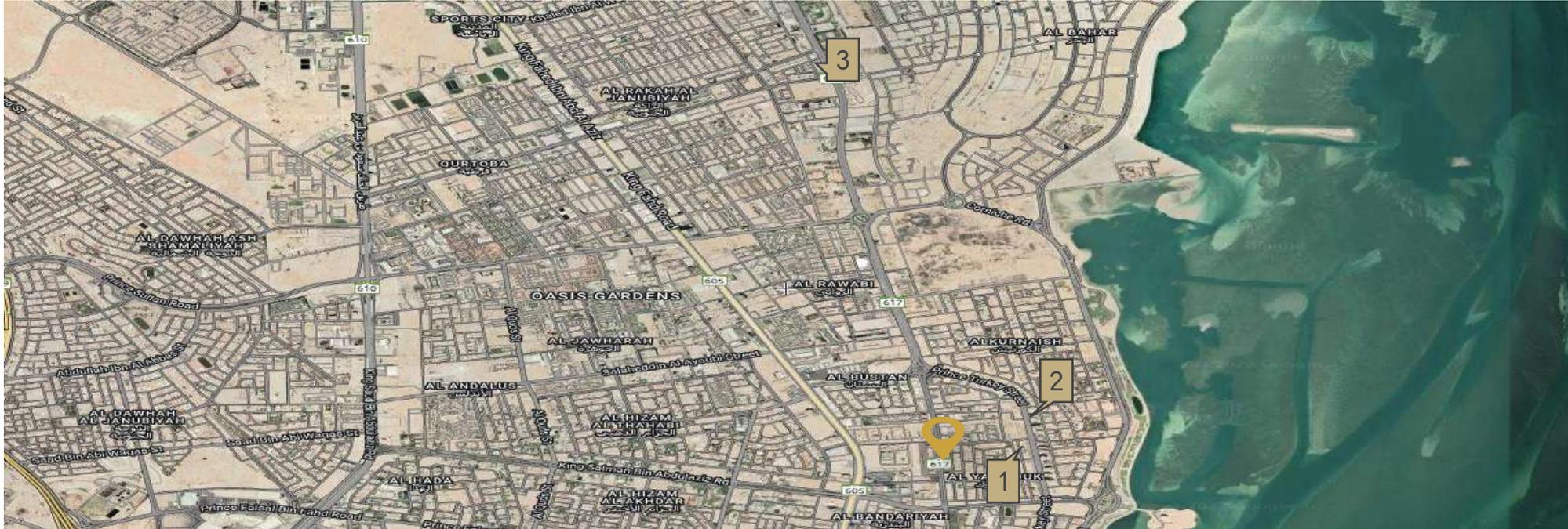
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

جمع وتحليل البيانات : مكاتب

| نوع العينة | سعر المتر | الموقع | مساحة المكتب (م2) | م |
|------------|-----------|------------------|-------------------|---|
| حد | 750 | طريق الامير تركي | 251 | 1 |
| حد | 800 | طريق الامير تركي | 230 | 2 |
| حد | 500 | طريق الملك فيصل | 291 | 3 |



تسوية مكاتب :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-----------------|----------|------------------|----------|------------------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد 500 | | حد 800 | | حد 750 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| -5% | -25 | -5% | -40 | -5% | -37.5 | - | نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 475 | | 760 | | 713 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| 10% | 291 | 10% | 230 | 10% | 251 | 185 | مساحة المكتب (م2) |
| 0% | طريق الملك فيصل | -5% | طريق الامير تركي | -5% | طريق الامير تركي | طريق الملك فيصل | |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 10% | | 5% | | 5% | | مجموع التسويات | |
| 523 | | 798 | | 748 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م /2 ريال) | |
| | | 690 | | | | صافي متوسط سعر المتر (م/2 ريال) | |
| | | 690 | | | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م/2 ريال) | |

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

| الدور | المساحة التأجيرية | سعر المتر المربع | الإجمالي |
|-----------------------------|-------------------|------------------|------------|
| المعارض | 4,916 | 980 | 4,817,680 |
| مكاتب | 15,570 | 690 | 10,743,300 |
| اجمالي الدخل (ريال سعودي) | | | |
| 15,560,980 | | | |
| نسبة الشواغر (30%) | | | |
| 4,668,294 | | | |
| إجمالي الدخل الفعلي | | | |
| 10,892,686 | | | |
| نسبة الصيانة والتشغيل (15%) | | | |
| 1,633,903 | | | |
| صافي الدخل التشغيلي | | | |
| 9,258,783 | | | |
| معدل الرسملة | | | |
| 8.00% | | | |
| قيمة العقار | | | |
| 115,735,000 | | | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد والسوق :

| | |
|------------|--------------------|
| 2% | معدل النمو |
| 12,331,513 | إجمالي الدخل |
| 10% | المصاريف التشغيلية |

| 2026-2027 | 2025-2026 | 2024-2025 | 2023-2024 | 2022-2023 | السنة |
|-------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| 16,843,705 | 16,513,436 | 16,189,644 | 15,872,200 | 13,946,247 | أجمالي الدخل |
| 80% | 75% | 75% | 70% | 100% | الاشغال |
| 13,474,964 | 12,385,077 | 12,142,233 | 11,110,540 | 13,946,247 | الدخل الفعلي |
| 1,347,496 | 1,238,508 | 1,214,223 | 1,111,054 | 0 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 12,127,468 | 11,146,570 | 10,928,009 | 9,999,486 | 13,946,247 | صافي الدخل |
| 8.00% | | | | | معدل الرسملة |
| 151,593,347 | | | | | قيمة العقار |
| 163,720,814 | 11,146,570 | 10,928,009 | 9,999,486 | 13,946,247 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 9.25% | 9.25% | 9.25% | 9.25% | 9.25% | معدل الخصم |
| 0.70 | 0.77 | 0.84 | 0.92 | 1.00 | معامل الخصم |
| 114,925,953 | 8,548,244 | 9,155,839 | 9,152,847 | 13,946,247 | القيمة الحالية للنقود |
| 155,700,000 | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.25% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|--|-----------------------|
| فقط مائة وخمسة وخمسون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي لا غير | 155,700,000 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

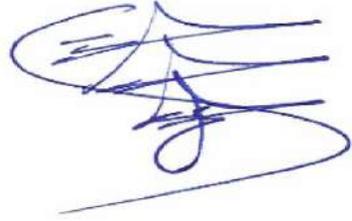
21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|--|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي |
| - | منهج - 107 | 1210002137 | أساسي | مشرف المشاريع سعود فرحان السبيعي |
| - | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل بالحلب

الرقم : ٤٣٠٢٠٥٠١٥٦٢٣
التاريخ : ١٤ / ٤ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :

هناك قطعة الأرض ٤٠ و قطعة الأرض ٤١ و قطعة الأرض ٤٢ من المخطط رقم ٥ / ٢ الواقع في حي اليرموك بمدينة الخبز و حدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر
شرقاً: نافذ عرض ٨ متر ومواقف
غرباً: شارع الخبز الدمام البحري عرض ٢٢ متر

بطول: (٥٥) خمسة و خمسون متر
بطول: (٥٥) خمسة و خمسون متر
بطول: (١٠٠) مائة متر
بطول: (١٠٠) مائة متر

ومساحتها : (٥٤٦٤) خمستالاف و أربعمئة و أربعمئة و ستون متر مربعاً فقط توجد شطقه الشمال الغربي ٦ * ٦ متر وتوجد شطقه بالركن الجنوبي الغربي ٦ * ٦ متر

المملوكة لـ / شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالسك السادس من هذه الإدارة برقم ٤٣٠٢٠٥٠١٥٦٠١ في ٢٣ / ٦ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة التراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٦ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ / ٢٢٣٨٦٧٦٨٤ ريال على ان يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية مدة المديونية بتاريخ ٢٣ / ٩ / ٢٠٢٥ م بمبلغ ٢٢٣٨٦٧٦٨٤ ريال وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٤ / ١٤٤١ هـ و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كاتب العدل بالحلب

كاتب العدل
ماجد بن عادل بن احمد المريخي

هذا المستند وحدة متفاعلة - ومضاع أو تلف نسخة منه يؤدي إل عدم صلاحية المستند

صورة الصك :



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
رخصة إنشاء

رقم الرخصة: ٢٤٨١/٢٤٩١
تاريخها: ١٤٣٦/٠٨/٢٨
صلاحياتها: ١٢ شهرا
نوعها: سكني

الأسماء: سلطان بن محمد آل سعود
مصدرها: م. ج. ١٤٣٦/٠٨/٢٨
المنطقة: ١٤٣٦/٠٨/٢٨
الخطوط: ١٤٣٦/٠٨/٢٨
العمارة: ١٤٣٦/٠٨/٢٨
مرفوع: ١٤٣٦/٠٨/٢٨

| رقم القطعة | رقم البلاك | رمز الاستخدام | نوع مسدد البلاك | تاريخه |
|------------|------------|---------------|-----------------|------------|
| ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ |

المنطقة: ١٤٣٦/٠٨/٢٨

| الجهة | شمال | جنوب | شرق | غرب |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| الحدود | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ |
| ارتفاع | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ |

مكونات البناء:

| الوصف | عدد الوحدات | المساحة | الاستخدام |
|---------------|-------------|------------|-----------|
| البناء المنقذ | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| مادة البناء | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| الطاق العرسي | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| والقسم المرفق | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| المكب المصمم | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| المكب المتكبر | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| سبلات التسوية | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| لوح التسوية | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| إعمال السطوح | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| تأريضها | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |

١٤٣٦/٠٨/٢٨

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
رخصة إنشاء

رقم الرخصة: ٢٤٨١/٢٤٩١
تاريخها: ١٤٣٦/٠٨/٢٨
صلاحياتها: ١٢ شهرا
نوعها: سكني

الأسماء: سلطان بن محمد آل سعود
مصدرها: م. ج. ١٤٣٦/٠٨/٢٨
المنطقة: ١٤٣٦/٠٨/٢٨
الخطوط: ١٤٣٦/٠٨/٢٨
العمارة: ١٤٣٦/٠٨/٢٨
مرفوع: ١٤٣٦/٠٨/٢٨

| رقم القطعة | رقم البلاك | رمز الاستخدام | نوع مسدد البلاك | تاريخه |
|------------|------------|---------------|-----------------|------------|
| ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ |

المنطقة: ١٤٣٦/٠٨/٢٨

| الجهة | شمال | جنوب | شرق | غرب |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| الحدود | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ |
| ارتفاع | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ |

مكونات البناء:

| الوصف | عدد الوحدات | المساحة | الاستخدام |
|---------------|-------------|------------|-----------|
| البناء المنقذ | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| مادة البناء | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| الطاق العرسي | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| والقسم المرفق | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| المكب المصمم | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| المكب المتكبر | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| سبلات التسوية | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| لوح التسوية | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| إعمال السطوح | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |
| تأريضها | ١ | ١٤٣٦/٠٨/٢٨ | سكني |

١٤٣٦/٠٨/٢٨

صورة رخصة البناء :

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (بنده - خميس مشيط)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم بنده الواقع بمدينة خميس مشيط حي النسيم، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **19,000** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **5,456.27** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره **أربعة وأربعون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي لا غير (44,800,000) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيم بتاريخ 2022/06/30 م

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مركز تجاري | العقار موضوع التقييم |
| خميس مشيط - حي النسيم | عنوان العقار |
| 471708002889 | رقم الصك |
| 1437/03/12 هـ | تاريخ الصك |
| بدون | رقم القطعة |
| 2 / ع / 715 / 1424 | رقم المخطط |
| بدون | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| خميس مشيط | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | | بنود نطاق العمل |
|--|--|--|---|
| محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327 | عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |
| شركة الراجحي المالية | | | العميل |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | | مستخدمين التقرير |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 19,000 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 5,456.27 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | | | الأصل موضوع التقييم |
| إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | | عملة التقييم |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية . | | | الغرض من التقييم |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | | أساس القيمة |
| 2022/05/23 م | | | تاريخ المعاينة |
| 2022/07/31 م | | | تاريخ إصدار التقرير |
| 2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة. | | | تاريخ القيمة |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة خميس مشيط
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

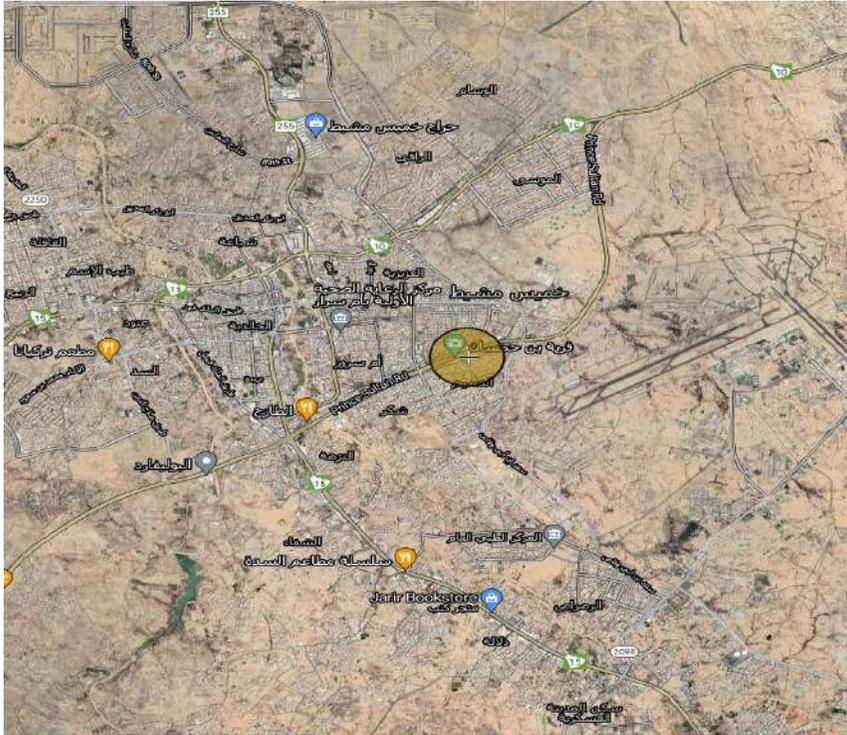
N 18.297223

E 42.759961

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة خميس مشيط - حي النسيم.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 19,000 متر مربع فقط , حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 5,456.27 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

| الحد | الطول | الإتجاه |
|----------------------------------|-------|---------|
| طريق الخميس تندحة الرياض عرض 84م | 200 م | شمالاً |
| شارع عرض 20 م | 200 م | جنوباً |
| شارع عرض 20 م | 100 م | شرقاً |
| شارع عرض 27 م | 90 م | غرباً |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|-----------|-------------------------|---|
| تجاري | 5,456.27 | دور أرضي |
| خدمات | 10,049.00 | المواقف |
| | 5,456.27 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 12 سنة تقريبا | عمر البناء |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها هايبر ماركت.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة خميس مشيط بحي النسيم ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق الأمير سلطان على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي النسيم والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|--|---|--|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصصة + رسملة الدخل | المقارنة | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م ²) | عرض الشارع | عدد الشوارع | الموقع | سعر المتر المربع | نوع القيمة |
|---|-----------|-------------------------------|------------|-------------|-------------------|------------------|------------|
| 1 | تجاري | 696 | 84 | 1 | طريق الامير سلطان | 2,900 | حد |
| 2 | تجاري | 600 | 84 | 1 | طريق الامير سلطان | 3,000 | حد |
| 3 | تجاري | 3,700 | 84 | 1 | طريق الامير سلطان | 2,297 | حد |



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حاالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-------------------|------------|-------------------|----------|-------------------|--|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 2,297 | حد | 3,000 | حد | 2,900 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| -5% | -114.85 | -10% | -300 | -5% | -145 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 2,182 | | 2,700 | | 2,755 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| -20% | 3,700 | -30% | 600 | -30% | 696 | 19,000 | مساحة الأرض (م ²) |
| 0% | تجاري | 0% | تجاري | 0% | تجاري | تجاري | الاستخدام |
| 0% | 84 | 0% | 84 | 0% | 84 | 84 | عرض الشارع |
| 5% | 1 | 5% | 1 | 5% | 1 | 4 | عدد الشوارع |
| 0% | طريق الامير سلطان | 0% | طريق الامير سلطان | 0% | طريق الامير سلطان | طريق الامير سلطان | الموقع |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| -15% | | -25% | | -25% | | مجموع التسويات | |
| 1,855 | | 2,025 | | 2,066 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال) | |
| | | 1,982 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م ² / ريال) | |
| | | 1,980 | | | | صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م ² / ريال) | |
| | | 37,620,000 | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

| التوصيف | المساحة | سعر المتر المربع | الإجمالي |
|--|-----------|------------------|-------------------|
| الأرض | 19,000.00 | 1,980 | 37,620,000 |
| دور ارضي | 5,456.27 | 1,500 | 8,184,405 |
| مواقف سيارات | 10,049.00 | 200 | 2,009,800 |
| إجمالي مساحة المباني م ² | | | 15,505.27 |
| اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | | | 10,194,205 |
| العمر الافتراضي للعقار (سنة) | | | 40 |
| عمر العقار الحالي (سنة) | | | 12 |
| العمر المتبقي للعقار (سنة) | | | 28 |
| نسبة الاهلاك نسبة مئوية | | | 30% |
| قيمة المباني بعد الاهلاك | | | 7,135,944 |
| قيمة الارض (ريال سعودي) | | | 37,620,000 |
| القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | | | 44,755,944 |
| القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | | | 44,800,000 |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

حسب العقود

| | |
|-----------|--------------------|
| 3,156,065 | إجمالي الدخل |
| 0% | المصاريف التشغيلية |

| 2029-05-31 | 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------|
| 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 | - | أجمالي الدخل |
| 3,563,299 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,156,065 | 3,156,065 | 1,578,033 | الإشغال |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | الدخل الفعلي |
| 3,563,299 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,156,065 | 3,156,065 | 1,578,033 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | صافي الدخل |
| 3,563,299 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,156,065 | 3,156,065 | 1,578,033 | معدل الرسملة |
| 8.5% | | | | | | | | قيمة العقار |
| 41,921,165 | | | | | | | | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 45,484,464 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,563,299 | 3,156,065 | 3,156,065 | 1,578,033 | القيمة الحالية |
| 10.50% | 10.50% | 10.50% | 10.50% | 10.50% | 10.50% | 10.50% | 10.50% | |
| 0.55 | 0.61 | 0.67 | 0.74 | 0.82 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | القيمة الحالية للنقود |
| 24,985,579 | 2,162,922 | 2,390,029 | 2,640,982 | 2,918,285 | 2,856,167 | 3,156,065 | 1,578,033 | القيمة السوقية للعقار |
| 42,688,061 | | | | | | | | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة التاسعة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|---|-----------------------|
| أربعة وأربعون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي لا غير | 44,800,000 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

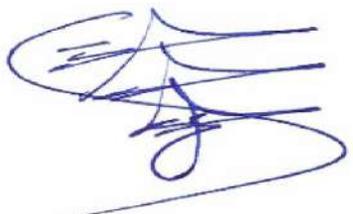
21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| | منهج - 104 | 1210002327 | منتسب | مشرف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه

للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (بنده - مدائن فهد، جدة)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم بنده الواقع بمدينة جدة حي مدائن فهد، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **11,873.92** متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني **3,838** متر مربع فقط، تقديرياً.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره **أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير (44,400,000) ريال سعودي**،

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مركز تجاري | العقار موضوع التقييم |
| جدة - حي مدائن فهد | عنوان العقار |
| 320224003715 - 220211031329 | رقم الصك |
| 1441/04/18 هـ - 1437/03/24 هـ | تاريخ الصك |
| بدون | رقم القطعة |
| بدون | رقم المخطط |
| بدون | رقم البلوك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| جدة | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | | بنود نطاق العمل |
|--|--|--|---|
| محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327 | عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |
| شركة الراجحي المالية | | | العميل |
| تقرير عام منشور للملكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | | مستخدمين التقرير |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 11,873.92 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 3,838 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | | | الأصل موضوع التقييم |
| إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | | عملة التقييم |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | | | الغرض من التقييم |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | | أساس القيمة |
| 2022/05/23 م | | | تاريخ المعاينة |
| 2022/07/31 م | | | تاريخ إصدار التقرير |
| 2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة. | | | تاريخ القيمة |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة جدة
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

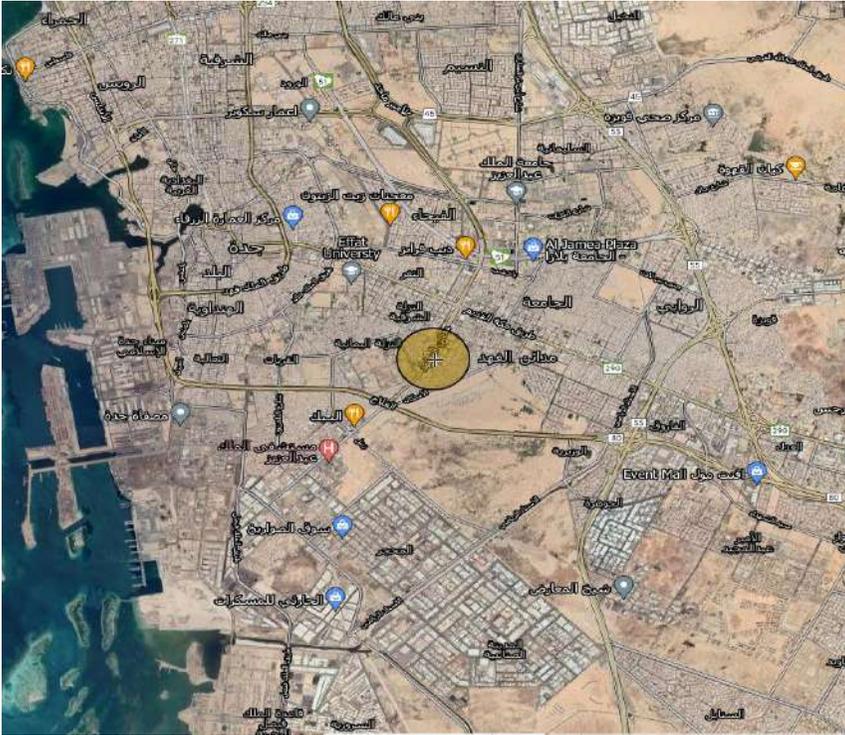
N 21.464422

E 39.224554

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة جدة - حي مدائن فهد.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **11,873.92** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **3,838** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال صك رقم 220211031329

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---|-------------|---------|
| ارض العين العزيزية عليها انقاض الشيخ ابراهيم العنقري | - م | شمالاً |
| شارع مختلف من الشرق 20.50م ومن الغرب 20.40 م حسب الطبيعة ثم شركة نفط | 46 م + 4,24 | جنوباً |
| ارض العين لسمو الاميرة لطيفة بنت عبدالعزيز | 125 م | شرقاً |
| شارع مدائن الفهد عرض 52 م | 113.3 م | غرباً |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **11,873.92** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **3,838** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال صك رقم 320224003715

| الحد | الطول | الاتجاه |
|--|-------|---------|
| جار ابراهيم العنقري | 100 م | شمالاً |
| شارع عرض 15م يفصلها عن ارض العين | 5 م | جنوباً |
| شارع عرض 15م يفصلها عن ارض مخططة لمحمد عمران | 115 م | شرقاً |
| شارع عرض 15 م يفصلها عن ارض الاميرية | 125 م | غرباً |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|-----------|------------------------|---|
| تجاري | 3,838 | دور أرضي |
| | 3,838 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 15 سنة تقريبا | عمر البناء |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها هايبر ماركت.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة جدة بحي مدائن فهد ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق مدائن الفهد على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي مدائن الفهد والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|--|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المقارنة | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م2) | عرض الشارع | عدد الشوارع | الموقع | سعر المتر المربع | نوع القيمة |
|---|-----------|------------------|------------|-------------|------------------|------------------|------------|
| 1 | تجاري | 4,100 | 52 | 4 | طريق مدائن الفهد | 4,100 | سوم |
| 2 | تجاري | 7,550 | 35 | 4 | شارع باب ابراهيم | 4,850 | سوم |



طريقة حساب قيمة
الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حاوية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

| العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|------------|------------------|----------|------------------|--|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| سوم | 4,850 | سوم | 4,100 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| 0% | 0 | 0% | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 4,850 | | 4,100 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| 0% | تجاري | 0% | تجاري | تجاري | الاستخدام |
| -5% | 7,550 | -15% | 4,100 | 11,874 | مساحة الأرض (م2) |
| 0% | 35 | 0% | 52 | 52 | عرض الشارع |
| -5% | 4 | -5% | 4 | 3 | عدد الشوارع |
| -20% | شارع باب ابراهيم | 0% | طريق مدائن الفهد | طريق الامير ماجد | الموقع |
| العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| -30% | | -20% | | مجموع التسويات | |
| 3,395 | | 3,280 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ريال) | |
| 3,338 | | | | صافي قيمة الأرض (م2/ريال) | |
| 3,300 | | | | صافي قيمة الأرض (م2/ريال) | |
| 39,629,208 | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

| التوصيف | المساحة | سعر المتر المربع | الإجمالي |
|--|-----------|------------------|-------------------|
| الأرض | 11,873.92 | 3,300 | 39,183,936 |
| دور ارضي | 3,838.00 | 1,900 | 7,292,200 |
| مواقف سيارات | 5,165.00 | 200 | 1,033,000 |
| إجمالي مساحة المباني م2 | | | |
| اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | | | |
| العمر الافتراضي للعقار (سنة) | | | |
| عمر العقار الحالي (سنة) | | | |
| العمر المتبقي للعقار (سنة) | | | |
| نسبة الاهلاك نسبة مئوية | | | |
| قيمة المباني بعد الاهلاك | | | |
| قيمة الارض (ريال سعودي) | | | |
| القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | | | |
| القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | | | |
| | | | 44,400,000 |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

حسب العقود

| | |
|-----------|--------------------|
| 2,904,091 | إجمالي الدخل |
| 0% | المصاريف التشغيلية |

| 3/9/2029 | 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------|
| 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 | - | |
| 3,278,813 | 3,278,813 | 3,278,813 | 3,278,813 | 3,278,813 | 2,904,091 | 2,904,091 | 1,452,046 | أجمالي الدخل |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | الاشغال |
| 3,278,813 | 3,278,813 | 3,278,813 | 3,278,813 | 3,278,813 | 2,904,091 | 2,904,091 | 1,452,046 | الدخل الفعلي |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 3,278,813 | 3,278,813 | 3,278,813 | 3,278,813 | 3,278,813 | 2,904,091 | 2,904,091 | 1,452,046 | صافي الدخل |
| 8.00% | | | | | | | | معدل الرسملة |
| 40,985,163 | | | | | | | | قيمة العقار |
| 44,263,976 | 3,278,813 | 3,278,813 | 3,278,813 | 3,278,813 | 2,904,091 | 2,904,091 | 1,452,046 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | معدل الخصم |
| 0.56 | 0.62 | 0.68 | 0.75 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.00 | معامل الخصم |
| 24,985,860 | 2,035,885 | 2,239,473 | 2,463,421 | 2,709,763 | 2,640,083 | 2,904,091 | 1,452,046 | القيمة الحالية للنقود |
| 41,430,621 | | | | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة التاسعة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|---|-----------------------|
| أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير | 44,400,000 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

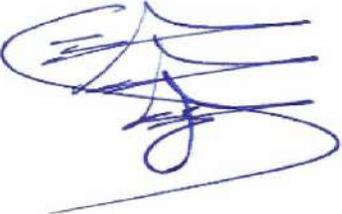
CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| | منهج - 104 | 1210002327 | منتسب | مشرف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صك الملكية:

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأولى جدة

الرقم: ٢٢-٢٢٤-٣٧١٤
التاريخ: ١٤٤١ / ٤ / ١٨ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن الأرض وبناء رقم بدون الواقع في حي مدائن الفهد بمدينة جدة - وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: أرض العين العزيبية عليها أنقاض الشيخ إبراهيم العمقري
جنوباً: شارع مختلف من الشرق ٢٠.٥٠ م ومن الغرب ٢٠.٥٠ م حسب الطبيعة ثم شركه نفذ بطول: (٤٦) ستة و أربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم يتجه بشمطفه ناحية الشمال الغربي ٤,٢٤ م
شرقاً: أرض العين لسمو الأميرة لعنيفة بنت عبدالعزيز بطول: (١٢٥) مائة وخمسة وعشرون متر غرباً: شارع مدائن الفهد عرض ٥٢ م بطول: (١١٣,٣) مائة وثلاثة عشر متر وتلاؤن ستمتر ومساحتها: (٢,٨٧٣,٩٢) أفان و ثمانمائة وثلاثة وسبعون متر مربعاً وإثنين وتسعون ستمتر مربعاً فقط المملوكة ل/ شركة الخازن العميرة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٢٠٢٢٤٠٠٣٧١٣ في ٢٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ قد كثر رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفاءها ب/ ٩٨٦٢٠١٣ تسعة مليون وثمان مائة واثنين وستين ألف وتلاث عشر ريال على ان يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية مدة المديونية بتاريخ ٩ / ٢٣ / ٢٠٢٥ م ٩٨٦٢٠١٣ ريال وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالتقسيط التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التمديد تحريراً في ١٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عالي بن ضيف الله بن عازب الزهراني
كاتب العدل

وزارة العدل
كاتب العدل
عالي بن ضيف الله بن عازب الزهراني

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأولى جدة

الرقم: ٢٢-٢٢٤-٣٧١٤
التاريخ: ١٤٣٧ / ٣ / ٢٤ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي مدائن الفهد بمدينة جدة - وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: جار إبراهيم المنقري بطول: (١٠٠) مائة متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ م يفصلها عن أرض العين بطول: (٥) خمسة متر
شرقاً: شارع عرض ١٥ م يفصلها عن أرض مخططة لحمد عمران بطول: (١١٥) مائة وخمسة عشر متر
غرباً: شارع عرض ١٥ م يفصلها عن الأرض الأميرية بطول: (١٢٥) مائة وخمسة وعشرون متر ومساحتها: (٩٠٠٠) تسعة آلاف متر مربعاً فقط
والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠٢١٠٠٠٨١٠٧ في ٩ / ١١ / ١٤٣٥ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الخازن العميرة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ ، ويتم وقدره ٣١٤٦٥٨٢ واحد وثلاثون مليوناً وأربعمائة وخمسة وستون ألفاً وخمسمائة وإثنين وثمانون ريال وعليه جرى التمديد تحريراً في ٢٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ لاعتماداً ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عالي بن مهدي بن محسن الزهراني
كاتب العدل

وزارة العدل
كاتب العدل
عالي بن مهدي بن محسن الزهراني

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (بنده - الروضة، جدة)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم بنده الواقع بمدينة جدة حي الروضة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **9,929.79** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **3,300.4** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **فقط واحد وخمسون مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي لا غير (51,310,000) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مركز تجاري | العقار موضوع التقييم |
| جدة - حي الروضة | عنوان العقار |
| 720206030558 | رقم الصك |
| 1441/04/18 هـ | تاريخ الصك |
| 23/24 | رقم القطعة |
| - | رقم المخطط |
| - | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| جدة | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | | بنود نطاق العمل | |
|---|---|-------------------------------------|--|---|
| عبدالعزیز بن فهد الوريدة رقم العضوية 1210002202 | عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | محمد كريم رقم العضوية 1212886 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي |
| | | | 1010608364 | رقم السجل المهني |
| | | | 1444/08/13 هـ | تاريخ نهاية السجل |
| | | | شركة الراجحي المالية | العميل |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | | | مستخدم التقرير |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 9,929.79 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 3,300.4 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | | | | الأصل موضوع التقييم |
| إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | | | عملة التقييم |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | | | | الغرض من التقييم |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | | | أساس القيمة |
| | | | 2022/05/23 م | تاريخ المعاينة |
| | | | 2022/06/30 م | تاريخ القيمة |
| | | | 2022/07/31 م | تاريخ إصدار التقرير |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة جدة
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

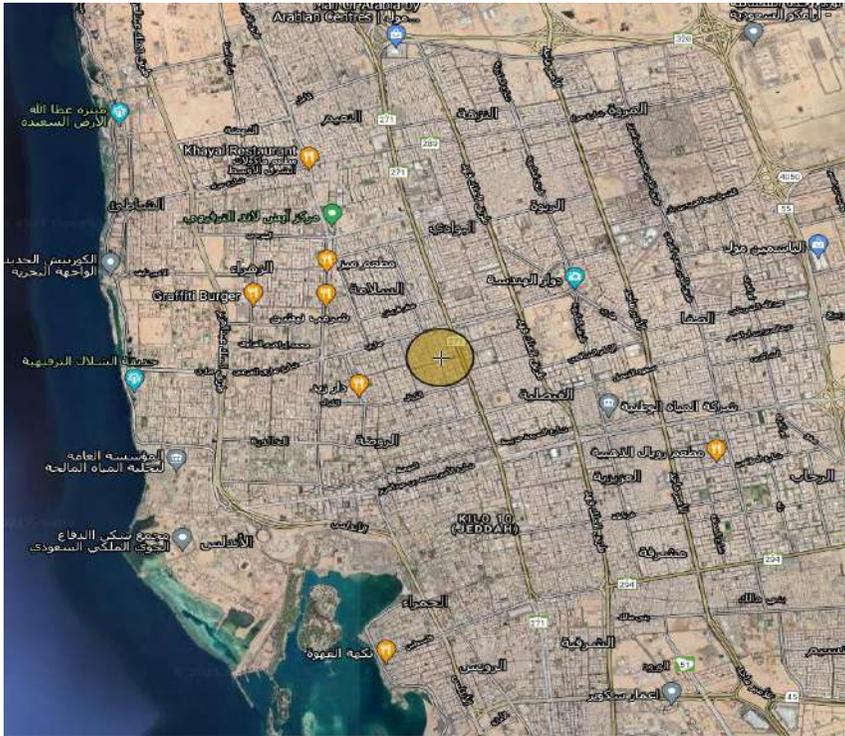
N 21.574742

E 39.164057

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة جدة - حي الروضة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 9,929.79 متر مربع فقط , حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 3,300.4 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

| الحد | الطول | الاتجاه |
|---------------|------------------|---------|
| شارع عرض 12 م | 94 م + 4.24 م | شمالاً |
| شارع عرض 25 م | 90 م + 7.07 م | جنوباً |
| شارع عرض 12 م | 91.72 م + 7.07 م | شرقاً |
| شارع عرض 12 م | 91.56 م + 4.25 م | غرباً |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|-----------|------------------------|---|
| تجاري | 3,300.4 | دور أرضي |
| | 3,300.4 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 17 سنة تقريبا | عمر البناء |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | - | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها هايبر ماركت.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة جدة بحي الروضة ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه بالقرب من طريق المدينة المنورة على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الروضة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- تعثر المستاجر عن سداد مستحقاته

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|--|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المقارنة | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

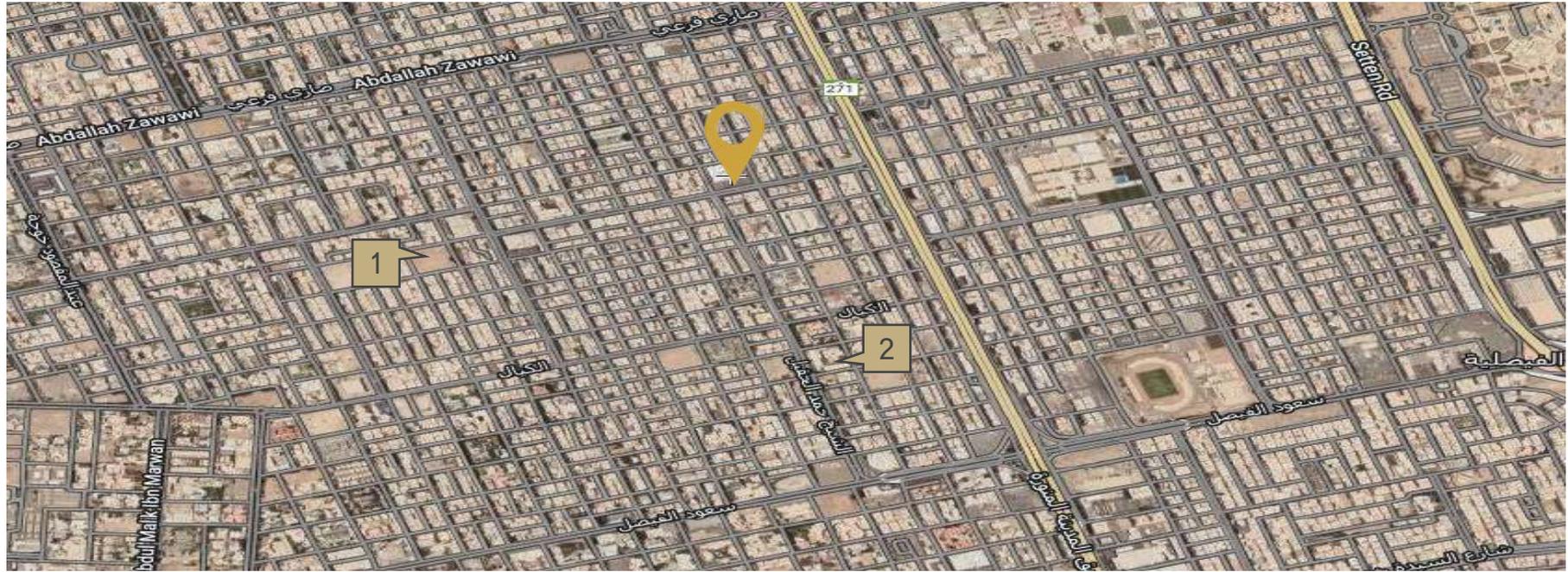
21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م ²) | عدد الشوارع | الحي | سعر المتر المربع |
|---|-----------|-------------------------------|-----------------|--------|------------------|
| 1 | تجاري | 10,000 | م10-م10-م13-م12 | الروضة | 4,500 |
| 2 | تجاري | 9,006 | م30-م12-م12-م12 | الروضة | 5,500 |



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-------------|----------|-----------------|---|-----------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 5,500 | حد | 4,500 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| %5- | 275- | %0 | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 5,225 | | 4,500 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| %0 | 9,006 | %0 | 10,000 | 9,930 | مساحة الأرض (م2) |
| %0 | عالي | %0 | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| %5- | م12-م12-م30 | %10 | م10-م10-م13-م12 | م12-م12-م25 | عرض الشوارع |
| %0 | الروضة | %0 | الروضة | الروضة | موقع العقار |
| العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %5- | | %10 | | مجموع التسويات | |
| 4,964 | | 4,950 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| 4,957 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال) | |
| 4,900 | | | | صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ ريال) | |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|-------------------|--|----------|-----------------|
| 48,655,971 | 4,900 | 9,929.79 | الأرض |
| 4,620,560 | 1,400 | 3,300.40 | المساحة المبنية |
| 3,300.40 | إجمالي مساحة المباني م2 | | |
| 4,620,560 | اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | | |
| 40 | العمر الافتراضي للعقار (سنة) | | |
| 17 | عمر العقار الحالي (سنة) | | |
| 23 | العمر المتبقي للعقار (سنة) | | |
| %43 | نسبة الأهلاك نسبة مئوية | | |
| 2,656,822 | قيمة المباني بعد اهلاك | | |
| 48,655,971 | قيمة الارض (ريال سعودي) | | |
| 51,312,793 | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | | |
| 51,310,000 | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | | |

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

| 2029 | 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------|
| 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 | |
| 3,133,893 | 3,133,893 | 3,133,893 | 3,133,893 | 3,133,893 | 2,775,734 | 2,775,734 | 1,387,867 | أجمالي الدخل |
| %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | الاشغال |
| 3,133,893 | 3,133,893 | 3,133,893 | 3,133,893 | 3,133,893 | 2,775,734 | 2,775,734 | 1,387,867 | الدخل الفعلي |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 3,133,893 | 3,133,893 | 3,133,893 | 3,133,893 | 3,133,893 | 2,775,734 | 2,775,734 | 1,387,867 | صافي الدخل |
| %8.00 | | | | | | | | معدل الرسملة |
| 39,173,663 | | | | | | | | قيمة العقار |
| 42,307,556 | 3,133,893 | 3,133,893 | 3,133,893 | 3,133,893 | 2,775,734 | 2,775,734 | 1,387,867 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| %10.00 | %10.00 | %10.00 | %10.00 | %10.00 | %10.00 | %10.00 | %10.00 | معدل الخصم |
| 0.51 | 0.56 | 0.62 | 0.68 | 0.75 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | معامل الخصم |
| 21,710,466 | 1,769,001 | 1,945,901 | 2,140,491 | 2,354,540 | 2,293,995 | 2,523,395 | 1,387,867 | القيمة الحالية للنقود |
| 36,125,655 | | | | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|--|-----------------------|
| فقط واحد وخمسون مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي لا غير | 51,310,000 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|--|----------------------|-------------|-------------|--|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | - | 1212886 | AssocRICS | مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي |
| | منهج - 106 | 1210002202 | منتسب | مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة الصك:

جمهورية مصر العربية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأولى بجلدة

الرقم: ٧٧٠٢٠٦٠٣٠٥٥٨١
التاريخ: ١٤٤٦ / ٤ / ١٨ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣ / ٢٤ الواقع في حي الرومبة / ٣ بمدينة جدة - وحدودها وأغوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢ م بطول: (٩٤) يبدأ من الغرب للشرق بطول أربعة وتسعون متر ثم ينكسر بسطحه للجنوب الشرقي بطول ٤٤,٢٤ م

جنوباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٩٠) يبدأ من الشرق للغرب بطول تسعون متر ثم ينكسر بسطحه للشمال الغربي بطول ٧,٠٧ م

شرقاً: شارع عرض ١٢ م بطول: (٩١,٧٢) يبدأ من الشمال للجنوب بطول واحد وتسعون متر و اثنين و سبعون سنتيمتر ثم ينكسر بسطحه للجنوب الغربي بطول ٧,٠٧ م

غرباً: شارع عرض ١٢ م بطول: (٩١,٥٦) يبدأ من الجنوب للشمال بطول واحد وتسعون متر وستة و خمسون سنتيمتر ثم ينكسر بسطحه للشمال الشرقي بطول ٤,٢٥ م

ومساحتها : (٩,٩٢٩,٧٩) تسعة آلاف وتسعمائة وتسعة وعشرون متر مربعاً و تسعة و سبعون سنتيمتر مربعاً فقط المملوكة لـ شركة الهانز الميزرة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢٠٢٥٠٣٥٤٨٩ في ١٣ / ٣ / ١٤٣٧ هـ. قد تم رهنها وما أقيمر أو سيقامر عليها من بناء لصالح / شركة الراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٤ هـ ضماناً لوفاءه بـ / ٣٩٠٨٥٥٠٠ ريال على أن يتفر سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية مدة المديونية بتاريخ ٢٣ / ٩ / ٢٠٢٥ م بمبلغ ٣٩٠٨٥٥٠٠ ريال وفي حالة عدم السداد فلفمترتن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التسديد تحريراً في ١٨ / ٤ / ١٤٤٦ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

عقاب بن عايض بن سفيان العتيبي

هذا الصك عدد من نظامه : وصالح أو تلك صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية الصك
ملاحظة: مطابح المتكاملة - ٧٤٨٠٠٠ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الاتي ويمنح تكليفه)
شودج رقم (١١٢-٢٠٢٠)

المرفقات

صورة رخصة البناء:



CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

التقييم العقاري

تقرير تقييم (راما بلازا - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم راما بلازا الواقع بمدينة الرياض حي الملك فيصل، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **15,600** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **9,822.42** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **أربعة وستون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير (64,400,000) ريال سعودي**،

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21

شركة القرن الواحد والعشرين وشركة
سجل تجاري 1010608364



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مركز تجاري | العقار موضوع التقييم |
| الرياض - حي الملك فيصل | عنوان العقار |
| 398514001976 | رقم الصك |
| 1442/08/03 هـ | تاريخ الصك |
| من 2057 إلى 2067 | رقم القطعة |
| 1661 | رقم المخطط |
| - | رقم البلوك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الرياض | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | | بنود نطاق العمل | |
|---|---|-------------------------------------|--|---|
| عبدالعزیز بن فهد الوريدة رقم العضوية 1210002202 | عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | محمد كريم رقم العضوية 1212886 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي |
| | | | 1010608364 | رقم السجل المهني |
| | | | 1444/08/13 هـ | تاريخ نهاية السجل |
| | | | شركة الراجحي المالية | العميل |
| | | | تقرير عام منشور للمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| | | | العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 15,600 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 9,822.42 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | الأصل موضوع التقييم |
| | | | إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | عملة التقييم |
| | | | تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | الغرض من التقييم |
| | | | القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسبة حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | أساس القيمة |
| | | | 2022/05/23 م | تاريخ المعاينة |
| | | | 2022/06/30 م | تاريخ القيمة |
| | | | 2022/07/31 م | تاريخ إصدار التقرير |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، و البحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

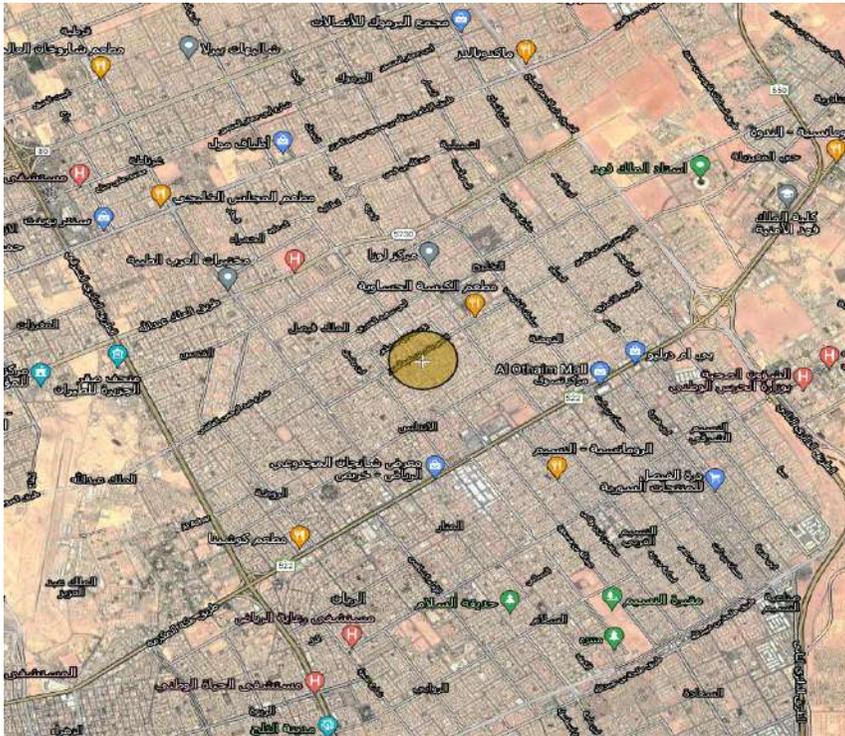
N 24.756039

E 46.791437

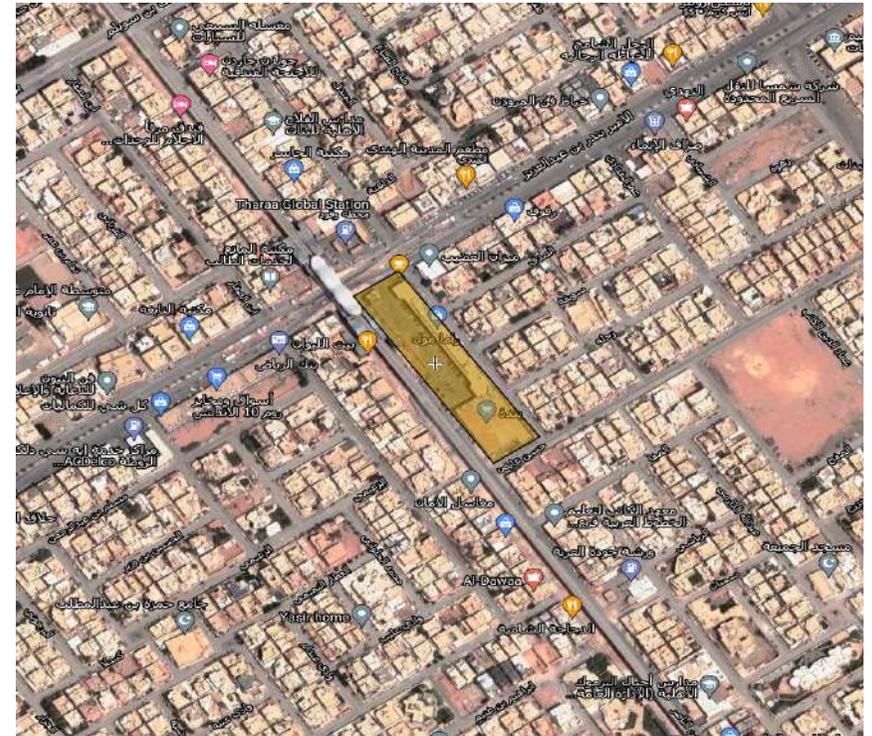
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي الملك فيصل.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 15,600 متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني 9,822.42 متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------|-------|---------|
| شارع عرض 40 م | 60 م | شمالاً |
| شارع عرض 20 م | 60 م | جنوباً |
| شارع عرض 15 م | 260 م | شرقاً |
| شارع عرض 30 م | 260 م | غرباً |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|------------|-------------------------|---|
| تجاري سكني | 9,822.42 | دور أرضي ودور أول |
| | 9,822.42 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 9 سنوات تقريبا | عمر البناء |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مركز تجاري.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي الملك فيصل ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق عبدالرحمن الناصر على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الملك فيصل والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- تعثر بعض المستأجرين من سداد المستحقات.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|---|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض) | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |



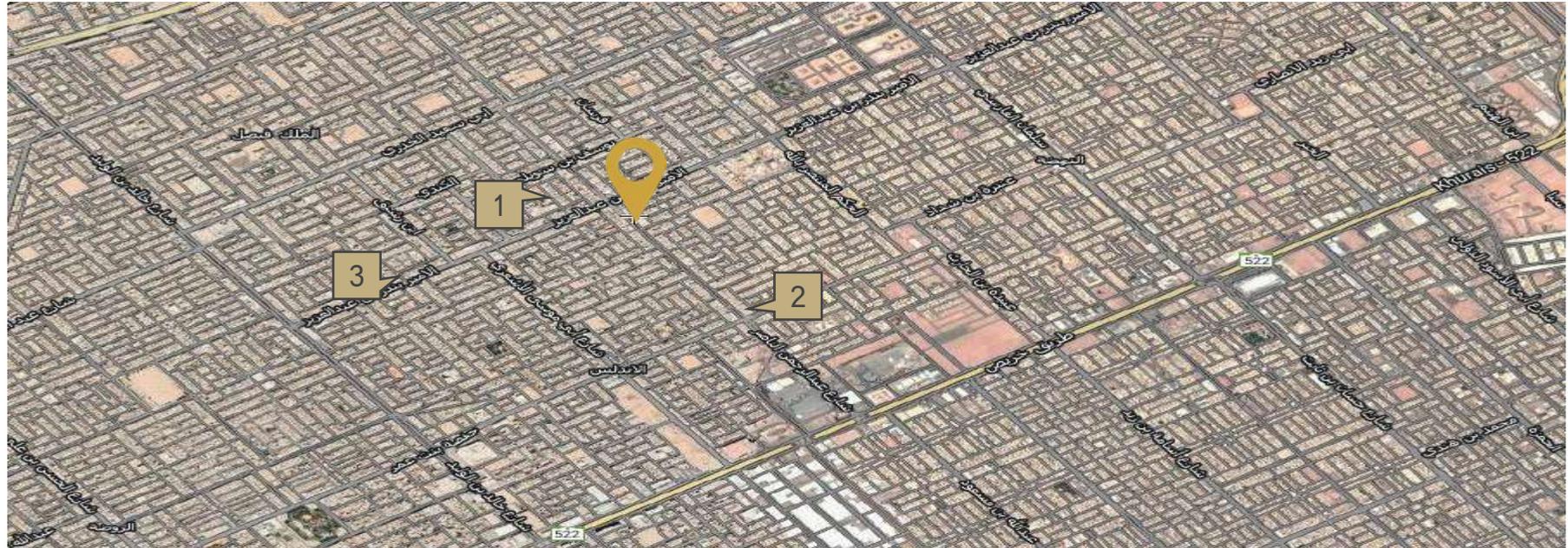
CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م ²) | عدد الشوارع | الحي | سعر المتر المربع |
|---|-----------|-------------------------------|-------------|--------|------------------|
| 1 | تجاري | 3,000 | 2 | النهضة | 4,200 |
| 2 | تجاري | 2,550 | 3 | النهضة | 3,800 |
| 3 | تجاري | 750 | 1 | النهضة | 3,900 |



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|--------|----------|--------|----------|--------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 3,900 | حد | 3,800 | حد | 4,200 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| %10- | 390- | %10- | 380- | %10- | 420- | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 3,510 | | 3,420 | | 3,780 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| %10- | 750 | %5- | 2,550 | %5- | 3,000 | 15,600 | مساحة الأرض (م ²) |
| %0 | عالي | %0 | عالي | %0 | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| %5 | النهضة | %0 | النهضة | %0 | النهضة | النهضة | موقع العقار |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %5- | | %5- | | %5- | | مجموع التسويات | |
| 3,335 | | 3,249 | | 3,591 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال) | |
| | | 3,392 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م ² /ريال) | |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|-------------------|--|-----------|-------------|
| 52,907,400 | 3,392 | 15,600.00 | الأرض |
| 9,124,960 | 1,600 | 5,703.10 | ارضي تجاري |
| 3,632,730 | 1,500 | 2,421.82 | اول مكتبي |
| 0 | 0 | 20.00 | غرفة كهرباء |
| 1,743,330 | 1,500 | 1,162.22 | مكاتب |
| 248,736 | 1,200 | 207.28 | مطعم |
| 123,200 | 400 | 308.00 | خدمات |
| 9,822.42 | إجمالي مساحة المباني م ² | | |
| 14,872,956 | اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | | |
| 40 | العمر الافتراضي للعقار (سنة) | | |
| 9.0 | عمر العقار الحالي (سنة) | | |
| 31 | العمر المتبقي للعقار (سنة) | | |
| %23 | نسبة الأهلاك نسبة مئوية | | |
| 11,526,541 | قيمة المباني بعد اهلاك | | |
| 52,907,400 | قيمة الارض (ريال سعودي) | | |
| 64,433,941 | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | | |
| 64,400,000 | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | | |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

| م | الاستخدام | مساحة المعارض (م ²) | الموقع | الحي | سعر المتر المربع |
|---|-----------|---------------------------------|------------------------------------|------------|------------------|
| 1 | معارض | 94-235 | اندلسية بلازا (سلمان الفارسي) | النهضة | 1,500 |
| 2 | معارض | 49-98 | يو بلازا (سلمان الفارسي) | النهضة | 1,300 |
| 3 | معارض | 75 | يو سنتر (الأمير بندر بن عبدالعزيز) | الملك فيصل | 1,000 |
| م | الاستخدام | مساحة المكاتب (م ²) | الموقع | الحي | سعر المتر المربع |
| 1 | مكاتب | 134 | اندلسية بلازا (سلمان الفارسي) | النهضة | 600 |
| 2 | مكاتب | 90 | يو بلازا (سلمان الفارسي) | النهضة | 550 |
| 3 | مكاتب | 60 | يو سنتر (الأمير بندر بن عبدالعزيز) | الملك فيصل | 450 |



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تسوية معارض :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|------------------------------------|----------|--------------------------|----------|-------------------------------|--|-----------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 1,000 | تنفيذ | 1,300 | تنفيذ | 1,500 | سعر إيجار المتر المربع / ريال سعودي | |
| %10- | 100- | %0 | 0 | %0 | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 900 | | 1,300 | | 1,500 | | قيمة إيجار المتر المربع / ريال سعودي | |
| %0 | 75 | %0 | 98-49 | %0 | 235-94 | من 45 الى 85 | مساحة المعرض (م2) |
| %10- | عالي | %0 | عالي | %0 | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| %25- | يو سنتر (الأمير بندر بن عبدالعزيز) | %25- | يو بلازا (سلمان الفراسي) | %25- | اندلسية بلازا (سلمان الفراسي) | راما بلازا | موقع العقار |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %35- | | %25- | | %25- | | مجموع التسويات | |
| 585 | | 975 | | 1,125 | | صافي سعر إيجار السوق بعد التسويات (م/2/ ريال) | |
| | | 1,095 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م/2/ ريال) | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تسوية مكاتب :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|------------------------------------|----------|--------------------------|----------|-------------------------------|---|--------------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 450 | تنفيذ | 550 | تنفيذ | 600 | | سعر إيجار المتر المربع / ريال سعودي |
| %10- | 45- | %0 | 0 | %0 | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 405 | | 550 | | 600 | | | قيمة إيجار المتر المربع / ريال سعودي |
| %0 | 60 | %0 | 90 | %0 | 134 | من 45 الى 85 | مساحة المكتب (م2) |
| %10- | عالي | %0 | عالي | %0 | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| %25- | يو سنتر (الأمير بندر بن عبدالعزيز) | %25- | يو بلازا (سلمان الفراسي) | %25- | اندلسية بلازا (سلمان الفراسي) | راما بلازا | موقع العقار |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %35- | | %25- | | %25- | | مجموع التسويات | |
| 263.25 | | 412.5 | | 450 | | صافي سعر إيجار السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| | | 375 | | | | صافي متوسط سعر إيجار المكتب (م2/ريال) | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد والسوق:

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة التأجيرية | البند |
|-----------|---------------------------|-------------------|------------|
| 1,933,124 | 644 | 3,000 | سوبر ماركت |
| 2,848,095 | 1,095 | 2,601 | معارض |
| 1,033,814 | 375 | 2,755 | مكاتب |
| 5,815,033 | اجمالي الدخل (ريال سعودي) | | |

حسب العقد والسوق

| 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------|
| 1,933,124 | 1,933,124 | 1,933,124 | 1,933,124 | 1,933,124 | دخل السوبر ماركت |
| 4,201,903 | 4,119,513 | 4,038,738 | 3,959,547 | 3,881,909 | باقي دخل العقار |
| %85 | %70 | %60 | %40 | %35 | الاشغال |
| 3,571,617 | 2,883,659 | 2,423,243 | 1,583,819 | 1,358,668 | الدخل الفعلي |
| 178,581 | 144,183 | 121,162 | 79,191 | 67,933 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 5,326,161 | 4,672,600 | 4,235,205 | 3,437,752 | 3,223,859 | صافي الدخل |
| %8.00 | | | | | معدل الرسملة |
| 66,577,007 | | | | | قيمة العقار |
| 71,903,168 | 4,672,600 | 4,235,205 | 3,437,752 | 3,223,859 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| %10.00 | %10.00 | %10.00 | %10.00 | %10.00 | معدل الخصم |
| 0.68 | 0.75 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | معامل الخصم |
| 49,110,831 | 3,510,593 | 3,500,169 | 3,125,229 | 3,223,859 | القيمة الحالية للنقود |
| 62,470,681 | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتابياً | القيمة النهائية رقمياً |
|---|------------------------|
| أربعة وستون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير | 64,400,000 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|--|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | - | 1212886 | AssocRICS | مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| | منهج - 106 | 1210002202 | منتسب | مشرف المشاريع عبدالعزيز بن فهد الوريذة |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة الصك:

رقم الصك: 398514001976
التاريخ: 1442/08/03 هـ

وزارة العدل
عبد العزيز حمدان شامان العززي
الرياض
ترخيص رقم: 40/1449

صك الافراغ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 2057 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2058 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2059 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2060 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2061 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2062 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2063 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2064 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2065 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2066 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2067 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2068 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2069 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2070 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2071 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2072 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2073 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2075 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 2076 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض . و حدودها وانحوائها :

شمالاً: شارع عرض 40 م بطول 60 ستون متر
جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 60 ستون متر
شرقاً: شارع عرض 15 م بطول 260 ملتين وستون متر
غرباً: شارع عرض 30 م بطول 260 ملتين وستون متر
ومساحتها 15600 خمسة عشر ألفاً وستة مائة وستون متر مربعاً بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض رقم 910116032315 في 22 / 01 / 1437 هـ أصبحت في ملك شركة المخازن السيوية للتقنية بموجب سجل تجاري رقم 1010418411 والمقر من موهن الصالح / شركة الراجحي للتطوير المتطورة سجل تجاري 1010158249 بموجب خطاب رقم 15176 في 4 / 8 / 1442 هـ مقابل مبلغ وقدره 50037508 فقط خمسون مليوناً وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة وثمانية مائة وستون ريالاً موعودة لا غير. تمسّد على المبلغ الشهري عددها 1 قيمة كل قسط 50037508 فقط خمسون مليوناً وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة وثمانية مائة وستون ريالاً موعودة لا غير. تاريخ حلول القسط 14/06/1437 سبب الزهن : تصحيح رهن العقار بناء ع توجيهات مؤسسة النقد السعودي وفي حلة عدم السداد فتمزق بيع العقار بقيمة التي تنتهي عددها الرغبت واستيفاء مالي ثمة الزهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 08 / 03 / 1442 لاعتماده، ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموقع

الختم الرسمي

عبد العزيز حمدان شامان العززي

صورة انظمة البناء:

| اسم البلدية | الرقعة | اسم الحي | النهضة |
|---|---|----------------------------------|----------------------------------|
| البديل 1 - سكني (فلا) * منطقة التقسيم س 111 * | 1661 | رقم القطعة | 2067 |
| الإستعمال المسموح به | سكني (فلا) | | |
| الحد الأقصى لارتفاع المبنى | أرضي + أول + 60% طابق علوية | | |
| الحد الأقصى لمعامل البناء | 1.2 | | |
| الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض) | - | | |
| الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض | 60% | | |
| الحد الأدنى للارتدادات | وجه الشارع الرئيسية | وجه المجاورين (الجانبين والخلفي) | وجه الشوارع الفرعية |
| | 1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين | 2 متر | 1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين |
| الإستعمال المسموح به | البديل 2 - شقق سكنية / ديكتس / فل * | | |
| الحد الأقصى لارتفاع المبنى | شقق سكنية / ديكتس / فل | | |
| الحد الأقصى لمعامل البناء | أرضي + أول | | |
| الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض) | 1.2 | | |
| الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض | تطبق الضوابط المطهرة على مسارات القطار الكهربائي بحد أقصى 30متر بعد العمق التجاري الأمامي 30متر وبقي العمق يطبق عليه نظام البناء في المنطقة الخلفية | | |
| الحد الأدنى للارتدادات | 60% | | |
| | وجه الشارع الرئيسية | وجه المجاورين (الجانبين والخلفي) | وجه الشوارع الفرعية |
| | 2 متر | 2 متر | خمسة عرض الشارع بحد أدنى 3 أمتار |
| الشروط العامة | | | |
| تربة شرق الرياض | *تطبق الضوابط المقررة من مقام الهيئة الخاصة ب قواعد تأسيس المباني على تربة شرق الرياض* | | |
| حرم القطار الكهربائي | *حرم القطار الكهربائي 60 متر (بتم مراجعة أمانة منطقة الرياض قبل إصدار الإرخصة)* | | |
| التطوير الموجه للنقل العام | *قطع أراضي واقعة ضمن نطاق مناطق التطوير الموجهة للنقل العام تخضع لحواجز تطويرية خاصة* | | |
| مواصفات السيارات | *إشترادات مواصفات السيارات* | | |

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (لولو هايبر ماركت - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم لولو هايبر ماركت الواقعة بمدينة الرياض حي النهضة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 19,428 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 37,539.36 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء .

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط مائتان وخمسة وعشرون مليوناً وخمسمائة وستة آلاف وتسعمائة وواحد وتسعون ريالاً سعودياً لا غير (225,506,991) ريال سعودي،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مركز تجاري | العقار موضوع التقييم |
| الرياض - حي النهضة | عنوان العقار |
| 618001000851 - 318001000841 | رقم الصك |
| 1441/01/27 هـ - 1441/01/30 هـ | تاريخ الصك |
| 553-552-551-550-549-548-547-546-545-544-543 -542 | رقم القطعة |
| أ/1353 | رقم المخطط |
| - | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| كاتب العدل الملكف بمؤسسة النقد العربي السعودي | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | | بنود نطاق العمل |
|--|--|--|---|
| محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327 | عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |
| | | | رقم السجل المهني 1010608364 |
| | | | تاريخ نهاية السجل 1444/08/13 هـ |
| شركة الراجحي المالية | | | العميل |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | | مستخدمين التقرير |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 19,428 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 37,539.36 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء . | | | الأصل موضوع التقييم |
| إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | | عملة التقييم |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | | | الغرض من التقييم |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | | أساس القيمة |
| | | | تاريخ المعاينة 2022/05/23 م |
| | | | تاريخ إصدار التقرير 2022/07/31 م |
| | | | تاريخ القيمة 2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة. |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

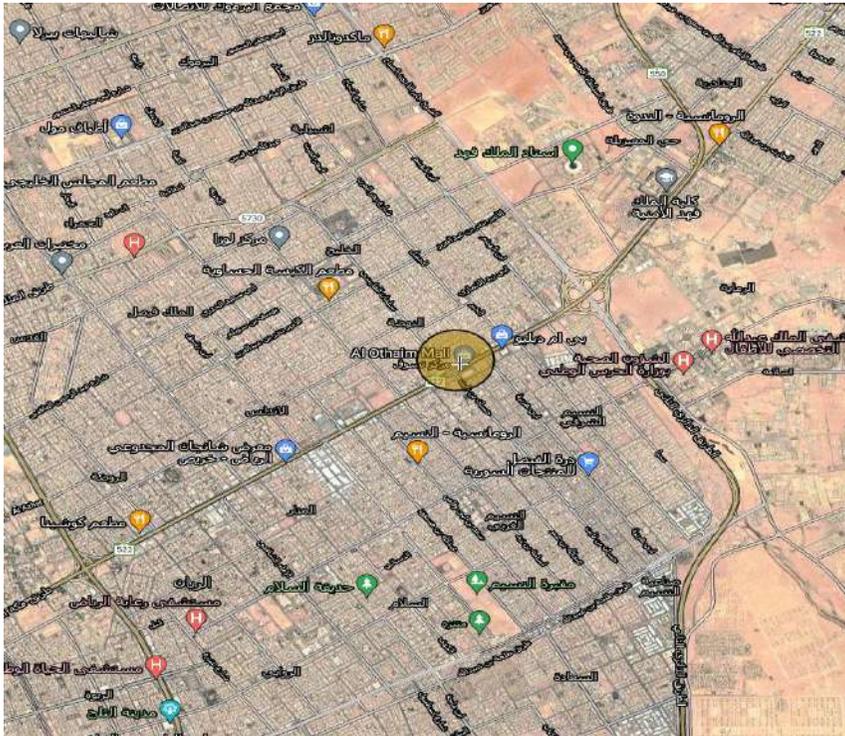
الإحداثيات الجغرافية

N 24.752492

E 46.821337

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي النهضة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 19,428 متر مربع فقط , حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 37,539.36 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للقطع 547-546-545-544-543-542

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------|------------|---------|
| شارع عرض 14 م | بطول 98 م | شمالاً |
| شارع عرض 84 م | بطول 98 م | جنوباً |
| جار | بطول 100 م | شرقاً |
| ممر عرض 8 م | بطول 100 م | غرباً |

الحدود والأطوال للقطع 553-552-551-550-549-548

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------|------------|---------|
| شارع عرض 14 م | بطول 97 م | شمالاً |
| شارع عرض 84 م | بطول 97 م | جنوباً |
| جار | بطول 100 م | شرقاً |
| جار | بطول 100 م | غرباً |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|------------|--------------------------|---|
| تجاري سكني | 37,539.36 | قبو أرضي ودور أول |
| | 37,539.36 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 7.5 سنوات تقريبا | عمر البناء |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها هايبر ماركت.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي النهضة ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق خريص على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي النهضة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- مخاطر الازمات الاقتصادية كالركود والكساد والتضخم على مستوى المملكة العربية السعودية
- المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: من الممكن ان تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|---|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض) | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

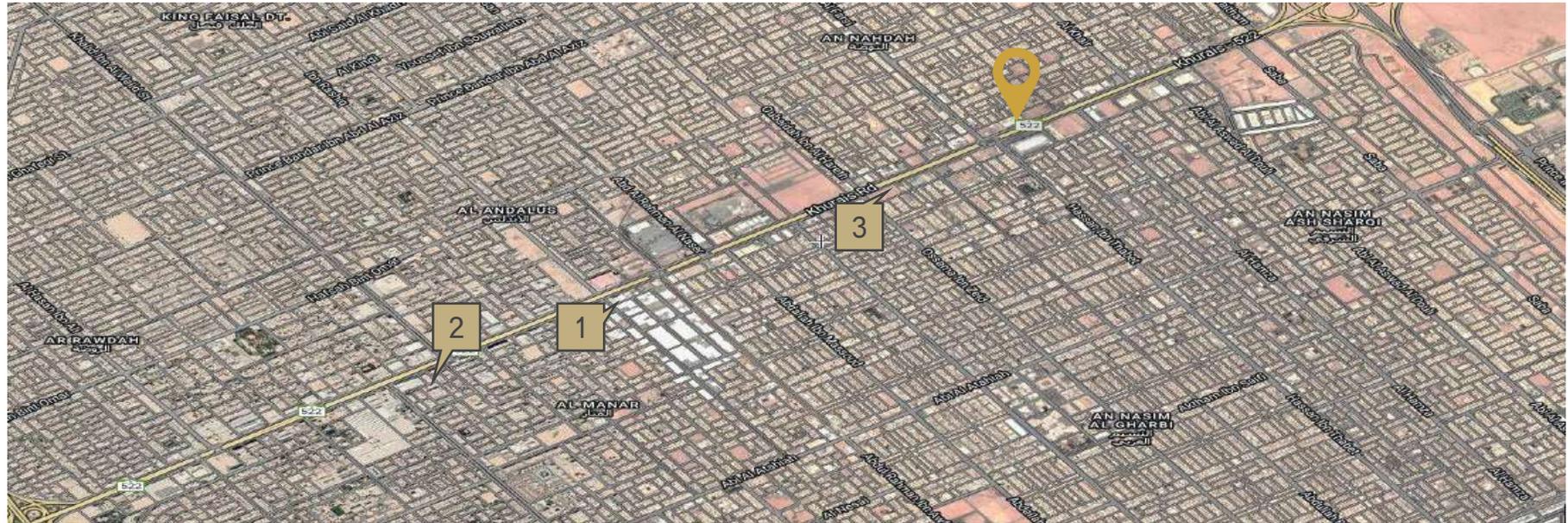
THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات أدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

| م | الإستخدام | مساحة الأرض (م ²) | الحي | سعر المتر | نوع القيمة |
|---|-----------|-------------------------------|-----------|-----------|------------|
| 1 | تجاري | 1,625 | طريق خريص | 5,292 | تنفيذ |
| 2 | تجاري | 5,085 | طريق خريص | 4,130 | تنفيذ |
| 3 | تجاري | 11,000 | طريق خريص | 6,000 | حد |





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-----------|------------|-----------|----------|-----------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 6,000 | تنفيذ | 4,130 | تنفيذ | 5,292 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| -10% | -600 | 0% | 0 | 0% | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 5,400 | | 4,130 | | 5,292 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| -10% | 11,000 | -15% | 5,085 | -20% | 1,625 | 19,428 | مساحة الأرض (م ²) |
| 0% | عالي | 0% | عالي | 0% | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| 0% | طريق خريص | 0% | طريق خريص | 0% | طريق خريص | طريق خريص | موقع العقار |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| -10% | | -15% | | -20% | | مجموع التسويات | |
| 4,860 | | 3,511 | | 4,234 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال) | |
| | | 4,201 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م ² /ريال) | |
| | | 4,200 | | | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² /ريال) | |
| | | 81,597,600 | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

| التوصيف | المساحة | سعر المتر المربع | الإجمالي |
|--|-----------|------------------|--------------------|
| الأرض | 19,428 | 4,200 | 81,597,600 |
| القبو | 11,000 | 1,700 | 18,700,000 |
| الدور الارضي | 13,266 | 1,500 | 19,899,000 |
| الدور الاول | 13,273.36 | 1,400 | 18,582,704 |
| إجمالي مساحة المباني م ² | | | 37,539.36 |
| اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | | | 57,181,704 |
| العمر الافتراضي للعقار (سنة) | | | 40 |
| عمر العقار الحالي (سنة) | | | 7.5 |
| العمر المتبقي للعقار (سنة) | | | 33 |
| نسبة الاهلاك نسبة مئوية | | | 19% |
| قيمة المباني بعد الإهلاك | | | 46,460,135 |
| قيمة الارض (ريال سعودي) | | | 81,597,600 |
| القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | | | 128,057,735 |
| القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | | | 128,100,000 |

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

| | |
|------------|--------------------|
| 0% | معدل النمو |
| 16,344,252 | إجمالي الدخل |
| 0% | المصاريف التشغيلية |

| حسب العقود | | | | | | | السنة |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|---------------------------|
| 2028-2029 | 2027-2028 | 2026-2027 | 2025-2026 | 2024-2025 | 2023-2024 | 2022-2023 | |
| 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 | - | |
| 17,488,348 | 17,488,348 | 17,488,348 | 17,488,348 | 16,344,252 | 16,344,252 | 8,172,126 | أجمالي الدخل |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | الاشغال |
| 17,488,348 | 17,488,348 | 17,488,348 | 17,488,348 | 16,344,252 | 16,344,252 | 8,172,126 | الدخل الفعلي |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 17,488,348 | 17,488,348 | 17,488,348 | 17,488,348 | 16,344,252 | 16,344,252 | 8,172,126 | صافي الدخل |
| 8.00% | | | | | | | معدل الرسملة |
| 218,604,350 | | | | | | | قيمة العقار |
| 236,092,698 | 17,488,348 | 17,488,348 | 17,488,348 | 16,344,252 | 16,344,252 | 8,172,126 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | معدل الخصم |
| 0.62 | 0.68 | 0.75 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.00 | معامل الخصم |
| 146,594,990 | 11,944,777 | 13,139,255 | 14,453,180 | 14,858,411 | 16,344,252 | 8,172,126 | القيمة الحالية للعقود |
| 225,506,991 | | | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية رقمياً | القيمة النهائية كتابياً |
|------------------------|---|
| 225,506,991 ريال | مئتان وخمسة وعشرون مليوناً وخمسمائة وستة آلاف وتسعمائة وواحد وتسعون ريالاً سعودياً لا غير |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| | منهج - 104 | 1210002327 | منتسب | مشرف المشاريع محمد بن رشيد الختلان |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws/JsViewer/Js/gis/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

| اسم البلدية | الروضة | اسم الخلية | التقوية |
|---|---|----------------------|-------------------------------------|
| 111 | 1/1353 | رقم الخلية | 1/548 |
| (سكني / تجاري / مكتبي) " منطقة التقسيم م 111 " | | | |
| الإستعمال المسموح به | سكني / تجاري / مكتبي | | |
| الحد الأقصى لارتفاع المبنى | أرضي - أول - 50% ملاحق علوية | | |
| الحد الأقصى لعمال البناء | 1.2 | | |
| الحد الأقصى لعقد التطوير (حسب موقع الأرض) | يجب مراجعة امانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به | | |
| الحد الأقصى لنسبة تغطية للأرض | 60% | | |
| الحد الأدنى للارتفاعات | 10 امتار | جهة الشوارع الرئيسية | جهة الشوارع الفرعية (الجانب الخلفي) |
| | | 10 امتار | 2 متر |
| الشروط العامة | | | |
| ضوابط الدمج | * يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المظاهرة لها مع الالتزام بالارتفاع 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي. * | | |
| تربة شرق الرياض | * تطبق الضوابط المقررة من مقام الهيئة الخاصة ب قواعد تأسيس المباني على تربة شرق الرياض * | | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

المملكة العربية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٧٧.١٨٥٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٧.٠٢.٠٢
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٧.٠٢.٠٢
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

إدارة رخص البناء
اسم المالك: عبدالرحمن عبدالله المطلق
رقم الإحداثيات: ١٠٢١١٩٢١١٢
رقم المخطط: ١٠٢١١٩٢١١٢
رقم الشطبة: ٥٥٢
الشارع: حي النهضة
مساحة الأرض: ٢٠١٤٩٩١ م^٢

رقم المخطط التنظيمي: ٧١٧٥٧
رقم المخطط: ١٠٢١١٩٢١١٢
نوع البناء: مسجدين الأسوار
التمليك العمراني: مرحلة ٢

| الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|-------|--------------------|---------|----------|
| شمال | شارع عرض ١١ م | ١٩٢ | ٣ |
| شرق | رقبة القطع ٥٦٥/٥٥٤ | ١٠٠ | ١٧.٤ |
| جنوب | طريق عرض ٨ م | ١٩٢ | ٢.٥ |
| غرب | ممر مشاة عرض ٨ م | ٩٢ | ٣٠ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الاستخدام |
|---------------|-------------|----------|-------------|
| قبو | ٠ | ١٢٥١٧.٦ | مواقف |
| بور أرضي | ١ | ١٠.٨٧٩.٨ | تجاري |
| بور أول | ١ | ١١.٦١.٩ | تجاري |
| غرفة كهرباء | ٠ | ٢.٠٠٠ | غرفة كهرباء |
| سلاحق علوية | ١ | ٢.٨٨٧.٠٠ | سلاحق |
| أسوار | ١ | ١٩٢.٠٠ | خدمات |

المصمم: عبدالعزيز التميمي لاستشارات الهندسة المعمارية

رقم المشروع: ١ - رقم المخطط: ١٠٢١١٩٢١١٢
رقم الترخيص: ١٠٠٢ - رقم الإصدار: ٣٢٠٢٧٧٧٠٤٨
تاريخ: ١٤٣٧.٠٢.٢٢

ملاحظات:
١- المكتب الهندسي يدين: نوع الرخصة - إصدار - بموجب الترخيص المعلن رقم ١٤٣٧٢٣٥٨٧ بتاريخ ١٤٣٧.٠٢.٠٢ والمساكن من بامدة أو وحدة واحدة بالوحدة
٢- المصدر التقرير المسجل المكون أعلاه بموجب ملكية رقم ٨٨٨٠٠٠ في ١٤٢٤.٠١.٢١ والمساكن رقم ١٠٢١١٩٢١١٢ في ١٤٣٧.٠٢.٠٢
٣- الأضرار جهة الشارع الرئيسي بمقدار ٢٠ م يستخدم كمواقف سيارات ويمنح استخدام آخر ما يخصن له مستقبلا حيث تم استخدام بقاى المسطح سوق تجاري
٤- يمنع على المالك وسائر جهة الشارع الفرعية
٥- يتكفل المالك بجهة الشارع الرئيسية وأي حدود المسطح التجاري مع على سور جهة الشارع الفرعية والاسوار
٦- الأضرار المسطحة به (أرضي أو أول) بمقدار ٥٠ م مائل
٧- الأضرار -وحدة حسب محضر الأمانة القارية رقم ٨٢٢ بتاريخ ٢٢ ربيع الأول لعام ١٤٢٨ هجري .
٨- مسطحة مواقف وزارة النقل
٩- الرخصة تشمل المسك رقم - - ٨٨٨٠٠٠ بتاريخ ١٤٣٧.٠٢.٠٢
١٠- طبق مخطط سيارات وحدة المالك بعد ٣٠ م من جهته الأمامية ويكون عرض - ٣.٠٠ م لكل من المداخل والمخارج وتصل بينها ٠.٣٠ م
١١- يجب الكفء بتأدية المخططات الممتدة من جهة الشارع الفرعي بالقرار رقم ١٢٢ بتاريخ ١٤٣٧.٠٢.٢٢

مدير إدارة الرخص: علي بن احمد التركي
مدير عام التخطيط العمراني: م/ محمد بن ابراهيم المحيا
م/ محمد بن محمد الطيبيني

أى كشط أو شطب يلغى هذه الرخصة .
وجوب الإلتزام بالشروط والأوضاع خلف الرخصة .

صورة رخصة البناء :

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مركز الاندلس للأعمال)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مركز الأندلس للأعمال الواقع بمدينة جدة حي الرويس، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض **9,565,85** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **33,426.34** متر مربع فقط، حسب البيان المرسل من العميل .

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **مائة وواحد وسبعون مليون ريال سعودي لا غير (171,000,000) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| برج تجاري | العقار موضوع التقييم |
| جدة - حي الرويس | عنوان العقار |
| 320204046689 | رقم الصك |
| 1442/02/10 هـ | تاريخ الصك |
| 54-53-49-48 | رقم القطعة |
| - | رقم المخطط |
| - | رقم البلوك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري | المالك |
| - | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | بنود نطاق العمل | |
|--|--|--|---|
| سعود فرحان السبيعي رقم العضوية 1210002137 | عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |
| | | شركة الراجحي المالية | العميل |
| تقرير عام منشور للمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | | مستخدمين التقرير |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض 9,565,85 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 33,426.34 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | | | الأصل موضوع التقييم |
| إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | | عملة التقييم |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | | | الغرض من التقييم |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | | أساس القيمة |
| | | 2022/05/23 م | تاريخ المعاينة |
| | | 2022/07/31 م | تاريخ إصدار التقرير |
| | | 2022/06/30 وهو تاريخ تطبيق القيمة. | تاريخ القيمة |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة جدة
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

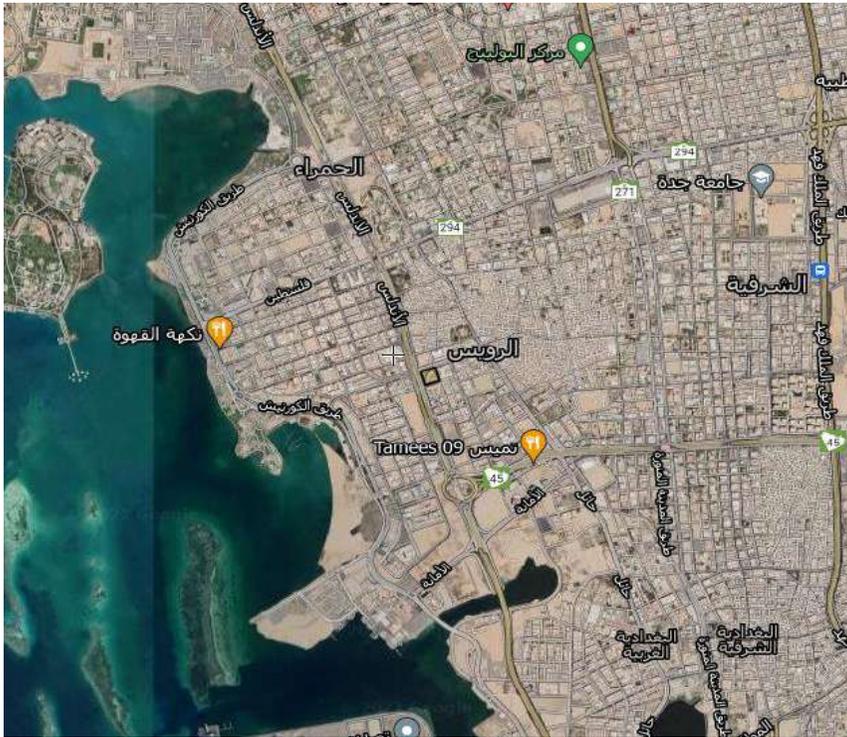
N 21.515134

E 39.167477

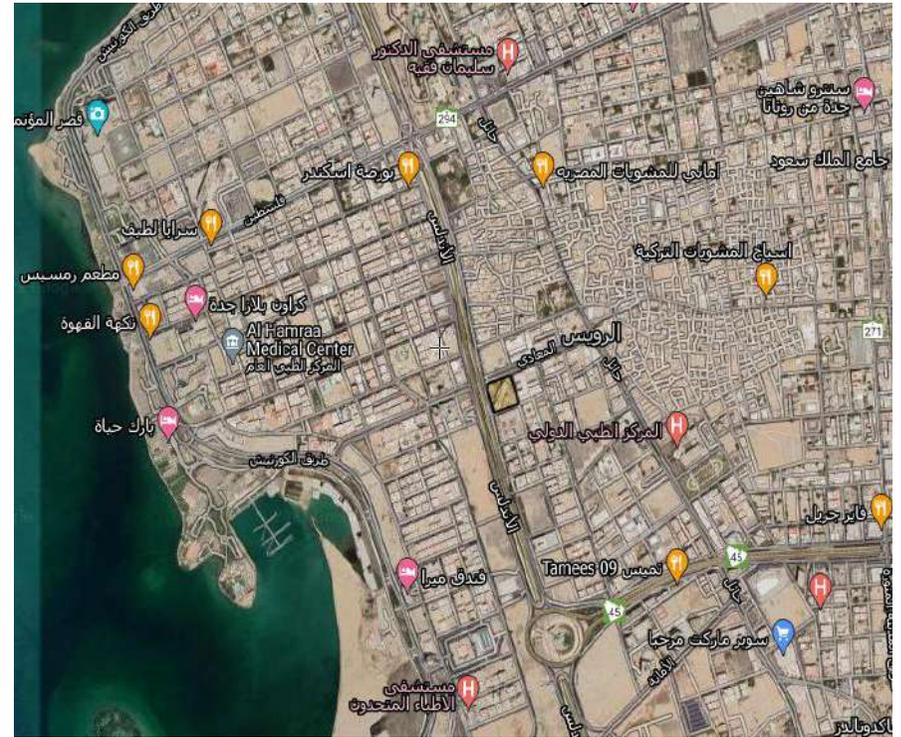
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة جدة - حي الرويس.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض **9,565,85** متر مربع فقط , حسب الصك , وبمساحة إجمالية للمباني **33,426.34** متر مربع فقط , حسب البيان المرسل من العميل , مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

| الحد | الطول | الإتجاه |
|--------------------|----------|---------|
| شارع عرض 34.60 متر | 75 م | شمالاً |
| شارع عرض 12 متر | 91 م | جنوباً |
| شارع عرض 12 متر | 102.24 م | شرقاً |
| شارع عرض 80 متر | 102 م | غرباً |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|--------------------------|------------------------|---|
| خدمات | 5,110.00 | قبو |
| تجاري | 3,699.04 | دور ارضي |
| تجاري | 4,367.30 | دور ميزانين |
| تجاري | 4,527.60 | دور اول |
| تجاري | 2,201.20 | دور ثاني |
| تجاري | 2,201.20 | دور ثالث |
| تجاري | 314.00 | دور مطعم |
| تجاري | 11,006.00 | ادوار متكررة |
| 33,426.34 م ² | | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| 9.5 سنوات | | عمر البناء |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها برج تجاري.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة جدة بحي الرويس ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق الاندلس على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الرويس والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- مخاطر تأجيرية وهي المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: من الممكن ان تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|---|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | خصم التدفقات النقدية | المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التاجير للمكاتب والمعارض) | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف المنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م2) | عدد الشوارع | شكل الأرض | الموقع | سعر المتر المربع | نوع القيمة |
|---|-----------|------------------|-------------|-----------|--------------|------------------|------------|
| 1 | تجاري | 3,626 | 3 | غير منتظم | شارع الماضي | 6,756 | تنفيذ |
| 2 | تجاري | 3,748 | 3 | منتظم | طريق فلسطين | 6,136 | حد |
| 3 | تجاري | 2,770 | 2 | منتظم | طريق الاندلس | 5,054 | حد |
| 4 | تجاري | 2,700 | 2 | منتظم | طريق الاندلس | 8,150 | سوم |



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب قيمة
الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حاالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

| العينة 4 | | العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|------------|--------------|----------|--------------|----------|-------------|----------|-------------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| سوم | 8,150 | حد | 5,054 | حد | 6,136 | تنفيذ | 6,756 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| 0% | 0 | -5% | -252.7 | -5% | -306.8 | 0% | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 8,150 | | 4,801 | | 5,829 | | 6,756 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| 0% | تجاري | 0% | تجاري | 0% | تجاري | 0% | تجاري | تجاري | الاستخدام |
| -15% | 2,700 | -15% | 2,770 | -10% | 3,748 | -10% | 3,626 | 9,566 | مساحة الأرض (م2) |
| 0% | منتظم | 0% | منتظم | 0% | منتظم | 10% | غير منتظم | منتظم | شكل الأرض |
| 5% | 2 | 5% | 2 | -5% | 3 | 0% | 3 | 3 | عدد الشوارع |
| -10% | طريق الاندلس | 20% | طريق الاندلس | -10% | طريق فلسطين | 15% | شارع الماضي | طريق الاندلس | الموقع |
| العينة 4 | | العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| -20% | | 10% | | -25% | | 15% | | مجموع التسويات | |
| 6,520 | | 5,281 | | 4,372 | | 7,769 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| 5,986 | | | | | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال) | |
| 6,000 | | | | | | | | صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ ريال) | |
| 57,395,100 | | | | | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|-------------|------------------|--|--------------|
| 57,395,100 | 6,000 | 9,565.85 | الأرض |
| 10,220,000 | 2,000 | 5,110.00 | القبو |
| 7,398,080 | 2,000 | 3,699.04 | دور ارضي |
| 8,734,600 | 2,000 | 4,367.30 | دور ميزانين |
| 9,055,200 | 2,000 | 4,527.60 | دور اول |
| 4,402,400 | 2,000 | 2,201.20 | دور ثاني |
| 4,402,400 | 2,000 | 2,201.20 | دور ثالث |
| 628,000 | 2,000 | 314.00 | دور مطعم |
| 22,012,000 | 2,000 | 11,006.00 | ادوار متكررة |
| 33,426.34 | | إجمالي مساحة المباني م ² | |
| 66,852,680 | | اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | |
| 40 | | العمر الافتراضي للعقار (سنة) | |
| 10.0 | | عمر العقار الحالي (سنة) | |
| 30 | | العمر المتبقي للعقار (سنة) | |
| 25.0% | | نسبة الاهلاك نسبة مئوية | |
| 50,139,510 | | قيمة المباني بعد الاهلاك | |
| 57,395,100 | | قيمة الارض (ريال سعودي) | |
| 107,534,610 | | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | |
| 107,500,000 | | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | |

21

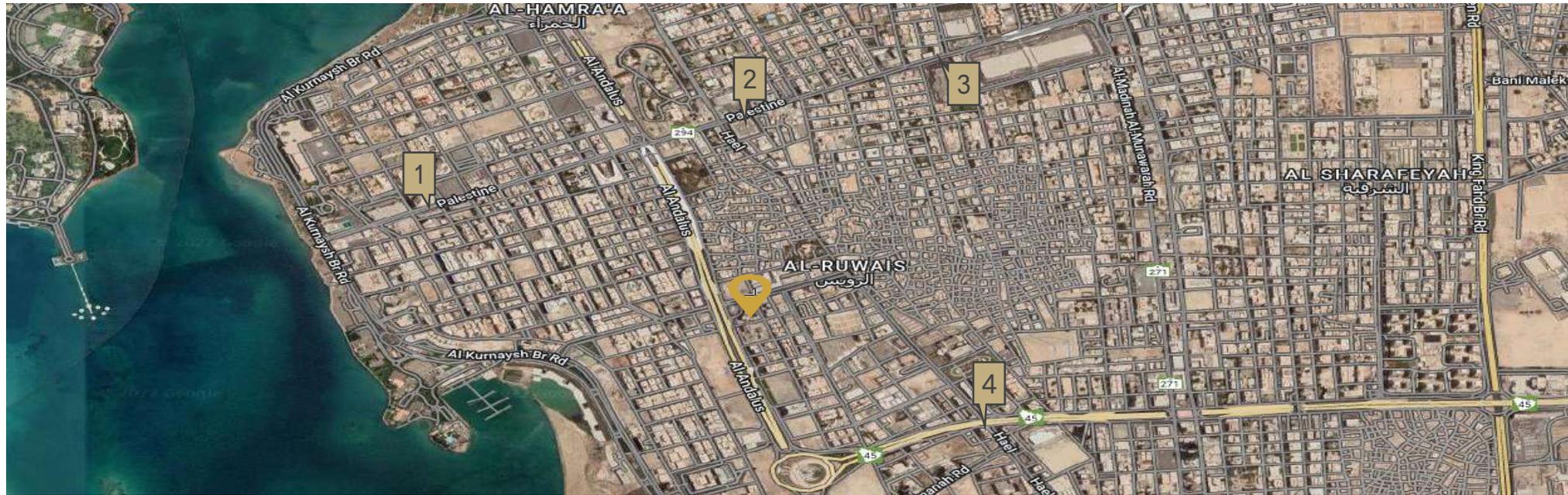
CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة
خصم التدفقات النقدية

عينة من الايجارت : (معارض)

| نوع العينة | سعر المتر التاجيري | الموقع | نوع العقار | مساحة المعرض (م ²) | م |
|------------|--------------------|---|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| حد | 875 | شارع فلسطين غرب طريق الاندلس | مبنى تجاري مكتبي - المخمل بلازا | 400 | 1 |
| حد | 1200 | شارع فلسطين شرق طريق الاندلس | مبنى تجاري مكتبي - الصاحية بلازا | 266 | 2 |
| حد | 650 | شارع فلسطين شرق طريق الاندلس | عمارة تجارية مكتبية | 100 | 3 |
| حد | 1300 | طريق الملك عبدالله - حي البغدادية الغربية | برج تجاري مكتبي | 541 | 4 |



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة
خصم التدفقات النقدية

تسوية معارض :

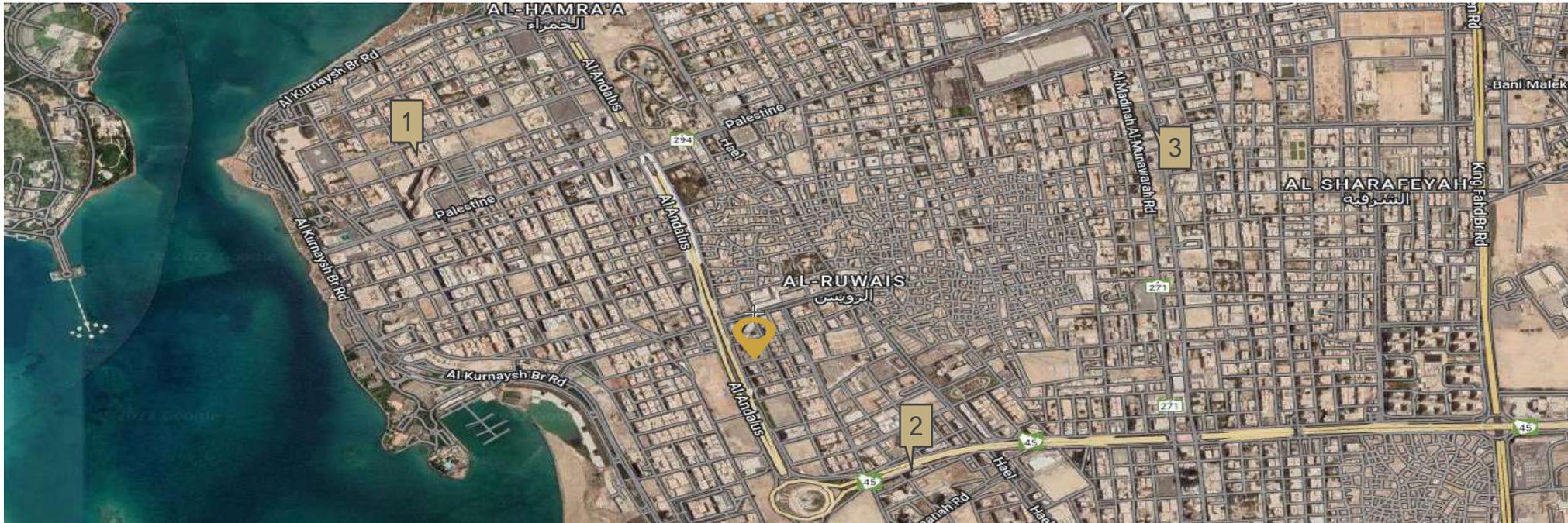
| العينة 4 | | العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|---|----------|---------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|------------------------------------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 1,300 | حد | 650 | حد | 1,200 | حد | 875 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| -5% | -65 | -5% | -32.5 | -5% | -60 | -5% | -43.75 | - | نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 1,235 | | 618 | | 1,140 | | 831 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| 0% | 541 | -15% | 100 | -10% | 266 | 0% | 400 | 420 | مساحة المعرض (م2) |
| -5% | برج تجاري مكتبي | 20% | عمارة تجارية مكتبية | 10% | مبنى تجاري مكتبي - الصالحية بلازا | 0% | مبنى تجاري مكتبي - المخمل بلازا | مركز تجاري - طريق الاندلس | |
| 10% | طريق الملك عبدالله - حي البغدادية الغربية | 20% | شارع فلسطين شرق طريق الاندلس | 10% | شارع فلسطين شرق طريق الاندلس | 5% | شارع فلسطين غرب طريق الاندلس | شارع الاندلس - الرويس | |
| العينة 4 | | العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 5% | | 25% | | 10% | | 5% | | مجموع التسويات | |
| 1,297 | | 772 | | 1,254 | | 873 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| | | | | 1,000 | | | | صافي متوسط سعر المتر التجاري (م2/ ريال) | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة
خصم التدفقات النقدية

عينة من الايجارت : (مكاتب)

| نوع العينة | سعر المتر التاجيري | الموقع | نوع العقار | مساحة المكتب (م ²) | م |
|------------|--------------------|---|-------------------------|--------------------------------|---|
| عقد قائم | 689 | شمال شارع فلسطين -حي الحمراء | فلا مكتبية - بزنس بارك | 261 | 1 |
| حد | 658 | طريق الملك عبدالله - حي البغدادية الغربية | برج مكتبي - برج تمليك | 228 | 2 |
| حد | 700 | طريق المدينة - حي الشرفية | برج مكتبي - برج الاتقان | 104 | 3 |



تسوية مكاتب :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|---------------------------|----------|---|--------------|------------------------------|--|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2021 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد 700 | | حد 658 | | عقد قائم 689 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| -5% | -35 | -5% | -32.9 | 0% | 0 | - | نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 665 | | 625 | | 689 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| -5% | 104 | 0% | 228 | 0% | 261 | 225 | مساحة المكتب (م2) |
| -10% | برج مكتبي - برج الاتقان | 10% | برج مكتبي - برج تمليك | -5% | فلل مكتبية - بزنس بارك | مركز تجاري - طريق الاندلس | |
| 0% | طريق المدينة - حي الشرفية | 10% | طريق الملك عبدالله - حي البغدادية الغربية | 15% | شمال شارع فلسطين -حي الحمراء | شارع الاندلس - الرويس | |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| -15% | | 20% | | 10% | | مجموع التسويات | |
| 565 | | 750 | | 758 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| | | 691 | | | | صافي متوسط سعر المتر التاجيري (م2/ ريال) | |
| | | 690 | | | | صافي متوسط سعر المتر التاجيري بعد التقريب (م2/ ريال) | |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

ملخص دخل العقار :

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة التأجيرية | الدور |
|------------|---------------------------|-------------------|-------|
| 5,712,000 | 1,000 | 5,712 | معارض |
| 9,681,597 | 690 | 14,031 | مكاتب |
| 15,393,597 | اجمالي الدخل (ريال سعودي) | | |

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

| | |
|------------|--------------------|
| 2% | معدل النمو |
| 15,279,357 | إجمالي الدخل |
| 5% | المصاريف التشغيلية |

| 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|-------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| 16,662,524 | 16,335,808 | 16,015,498 | 15,701,469 | 15,393,597 | أجمالي الدخل |
| 90% | 85% | 80% | 75% | 65% | الاشغال |
| 14,996,272 | 13,885,437 | 12,812,399 | 11,776,102 | 10,005,838 | الدخل الفعلي |
| 749,814 | 694,272 | 640,620 | 588,805 | 500,292 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 14,246,458 | 13,191,165 | 12,171,779 | 11,187,297 | 9,505,546 | صافي الدخل |
| 8.00% | | | | | معدل الرسملة |
| 178,080,730 | | | | | قيمة العقار |
| 192,327,188 | 13,191,165 | 12,171,779 | 11,187,297 | 9,505,546 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | معدل الخصم |
| 0.68 | 0.75 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | معامل الخصم |
| 131,362,058 | 9,910,718 | 10,059,321 | 10,170,270 | 9,505,546 | القيمة الحالية للنقود |
| 171,000,000 | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب السوق للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|---|-----------------------|
| فقط مائة وواحد وسبعون مليون ريال سعودي لا غير | 171,000,000 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| - | منهج - 110 | 1210002137 | أساسي | مشرف المشاريع سعود فرحان السبيعي |
| - | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٠/٢/١٤٤٢ هـ
رقم الصك: ٣٢٠٢٠٤٠٤٦٦٨٦

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض 48 و قطعة الأرض 49 و قطعة الأرض 53 و قطعة الأرض 54 الواقع في حي
الرويس بمدينة جدة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 34.60م بطول: (75) خمسة و سبعون متر
جنوباً: شارع عرض 12م بطول: (91) واحد و تسعون متر
شرقاً: شارع عرض 12م بطول: (5) خمسة متر يبدأ من الشمال بشكل قوس ثم يتجه جنوباً بطول 93م ثم
شطفه بطول 4.24م
غرباً: شارع عرض 80م بطول: (23) ثلاثة و عشرون متر يبدأ الشمال بشكل قوس ثم يتجه جنوباً بطول
79م شطفه بطول 7م
ومساحتها: (9,565.85) تسعة آلاف و خمسمائة و ستون متر مربعاً و خمسة و ثمانون سنتيمتراً
مربعاً فقط
وبذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 461 و جلد 3 / 1 في 17 / 2 / 1396 هـ
هي في ملك / شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم
1010893165 في 22 / 11 / 1438 هـ وتنتهي في 22 / 11 / 1463 هـ .. و عليه جرى التصديق
تحريراً في 10 / 2 / 1442 هـ لاجتماعه، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

سندوت، هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بوابتها وسجلها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٠١٥٩ (عن النموذج مخصص للاستخدام بالخاص التي وضع تطبيقه)
نموذج رقم (٢٠١٢-٣-١)

نسخة رقم 1 من 1

صورة الصك :

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مدارس براعم رواد الخليج العالمية)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مدارس براعم رواد الخليج العالمية الواقعة بمدينة الرياض حي الصحافة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 1,830 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 2,549 متر مربع فقط، تقديرياً .

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **إثنان وعشرون مليوناً وثلاثمائة وأربعة وسبعون ألفاً ومائتان وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير (22,374,272) ريال سعودي،**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقييم بتاريخ 2022/06/30 م

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مدرسة رياض أطفال | العقار موضوع التقييم |
| الرياض - حي الصحافة | عنوان العقار |
| 317807001087 | رقم الصك |
| 1441/04/28 هـ | تاريخ الصك |
| 4537-4259 | رقم القطعة |
| 1637 | رقم المخطط |
| 820 | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الأولى بالرياض | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

| الإيضاح | | | بنود نطاق العمل | |
|---|---|-------------------------------------|--|---|
| عبدالعزیز بن فهد الوريدة رقم العضوية 1210002202 | عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | محمد كريم رقم العضوية 1212886 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي |
| | | | 1010608364 | رقم السجل المهني |
| | | | 1444/08/13 هـ | تاريخ نهاية السجل |
| | | | شركة الراجحي المالية | العميل |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | | | مستخدم التقرير |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 1,830 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 2,549 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | | | | الأصل موضوع التقييم |
| إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | | | عملة التقييم |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | | | | الغرض من التقييم |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | | | أساس القيمة |
| | | | 2022/05/23 م | تاريخ المعاينة |
| | | | 2022/06/30 م | تاريخ القيمة |
| | | | 2022/07/31 م | تاريخ إصدار التقرير |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

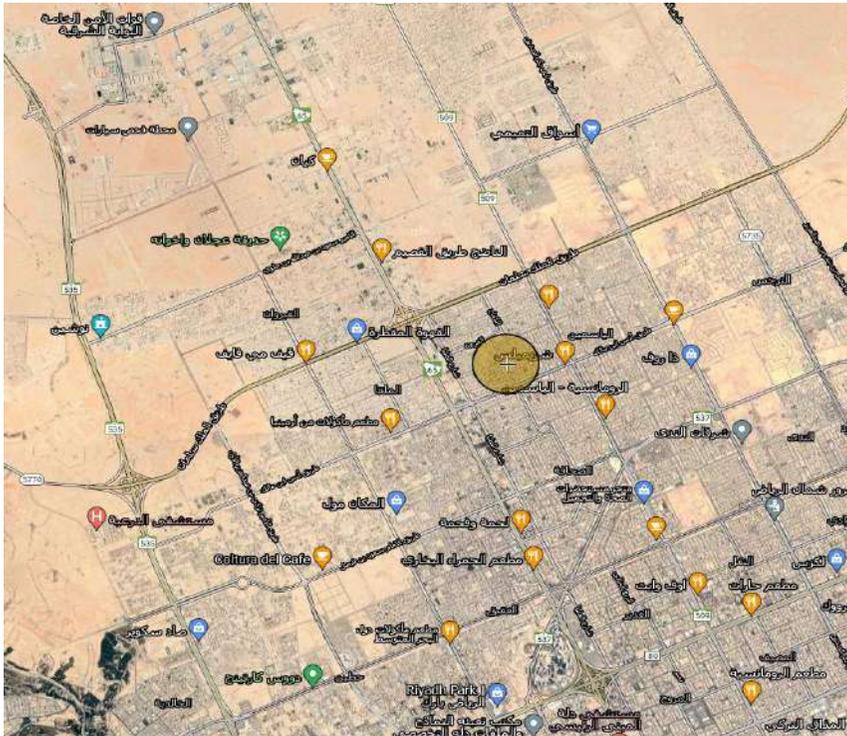
N 24.818844

E 46.632183

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي الصحافة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **1,830** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **2,549** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

| الحد | الطول | الإتجاه |
|----------------------|-------|---------|
| شارع عرض 14 م | 61 م | شمالاً |
| قطعة رقم 4528 و 4536 | 61 م | جنوباً |
| شارع عرض 15 م | 30 م | شرقاً |
| شارع عرض 36 م | 30 م | غرباً |



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|-----------|------------------------|---|
| تجاري | 861 | قبو |
| تجاري | 924 | دور ارضي |
| تجاري | 924 | دور اول |
| خدمات | 20 | خدمات |
| | 2,549 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 7 سنوات | عمر البناء |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

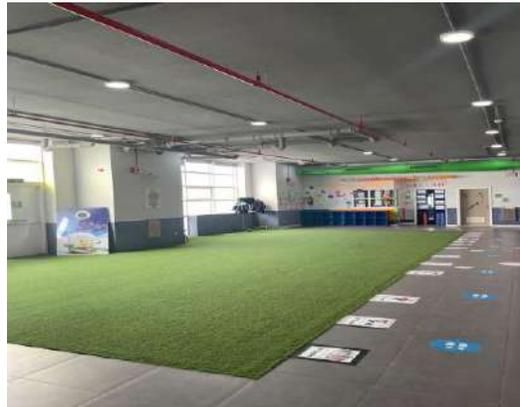
21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور خارجية)



21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور داخلية)



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي الصحافة ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على بالقرب من طريق أنس بن مالك على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الصحافة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- مخاطر فسخ العقود وانتقال المستأجرين لمباني ذات ميزة تنافسية نظرا لوفرة العرض
- المخاطر المرتبطة بالازمات والتقلبات التي تحدث من تداعيات ازمة كورونا على قطاع التعليم بشكل خاص .

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|--|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المقارنة | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

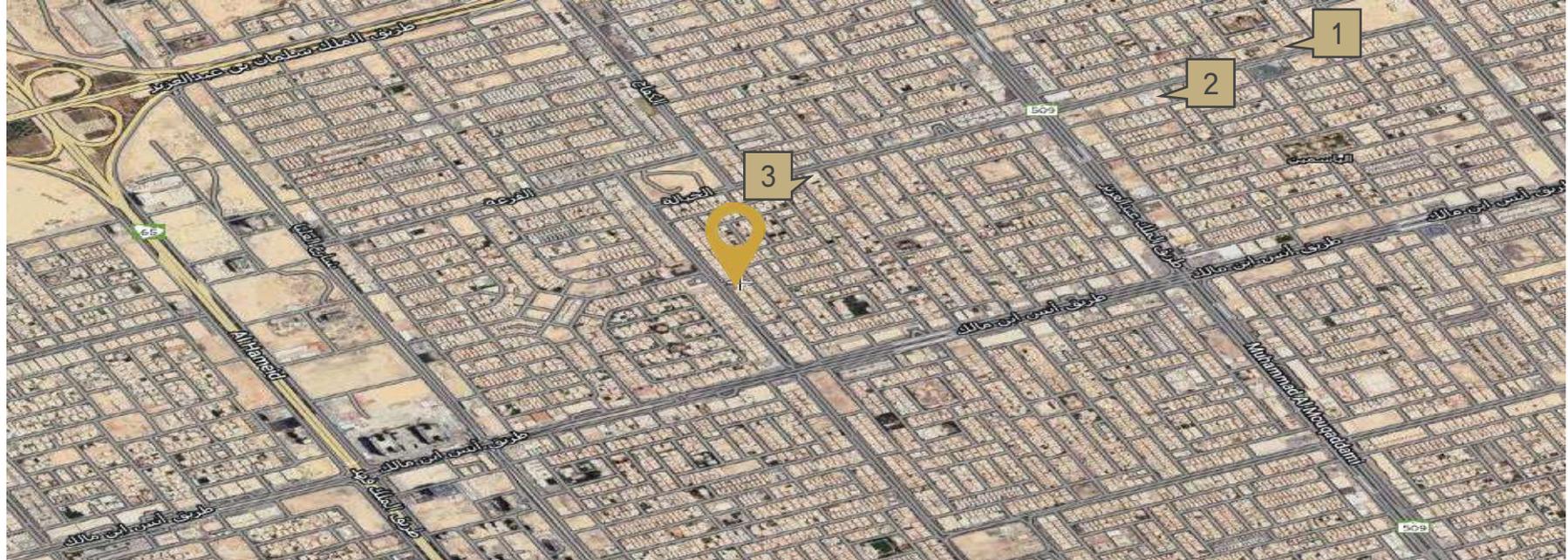
21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م2) | عرض الشارع | عدد الشوارع | الموقع | سعر المتر المربع | نوع القيمة |
|---|------------|------------------|-------------|-------------|----------|------------------|------------|
| 1 | سكني تجاري | 1,654 | م15-م36 | 2 | الياسمين | 7,500 | حد |
| 2 | سكني تجاري | 2,681 | م18-م18-م36 | 3 | الياسمين | 7,200 | حد |
| 3 | سكني تجاري | 3,100 | م15-م20-م36 | 3 | الصحافة | 7,000 | حد |





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-------------|----------|-------------|----------|------------|---|-----------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 7,000 | حد | 7,200 | حد | 7,500 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| %10- | 700- | %10- | 720- | %10- | 750- | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 6,300 | | 6,480 | | 6,750 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| %0 | سكني تجاري | %5- | سكني تجاري | %0 | سكني تجاري | سكني تجاري | الاستخدام |
| %10 | 3,100 | %5 | 2,681 | %0 | 1,654 | 1,830 | مساحة الأرض (م2) |
| %5- | م36-م20-م15 | %5- | م36-م18-م18 | %5 | م36-م15 | م36-م14-م15 | عرض الشارع |
| %0 | الصحافة | %10- | الياسمين | %10- | الياسمين | الصحافة | الحي |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %5 | | %15- | | %5- | | مجموع التسويات | |
| 6,615 | | 5,508 | | 6,413 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| | | 6,179 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال) | |
| | | 6,200 | | | | صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ ريال) | |

طريقة التكلفة :

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|-------------------|------------------|--|-----------|
| 11,346,000 | 6,200 | 1,830.00 | الأرض |
| 1,894,200 | 2,200 | 861.00 | القبو |
| 1,663,200 | 1,800 | 924.00 | دور ارضي |
| 1,663,200 | 1,800 | 924.00 | دور اول |
| 24,000 | 1,200 | 20.00 | غرفة كهرب |
| 2,729.00 | | إجمالي مساحة المباني م ² | |
| 5,244,600 | | اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | |
| 40 | | العمر الافتراضي للعقار (سنة) | |
| 7 | | عمر العقار الحالي (سنة) | |
| 33 | | العمر المتبقي للعقار (سنة) | |
| %18 | | نسبة الأهلاك نسبة مئوية | |
| 4,326,795 | | قيمة المباني بعد الأهلاك | |
| 11,346,000 | | قيمة الارض (ريال سعودي) | |
| 15,672,795 | | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | |
| 15,700,000 | | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

| | |
|-----------|--------------------|
| 1,550,000 | إجمالي الدخل |
| %0 | المصاريف التشغيلية |

| 2034 | 2033 | 2032 | 2031 | 2030 | 2029 | 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------------------------|
| 1,791,219 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,550,000 | 1,550,000 | 775,000 | أجمالي الدخل |
| %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | الاشغال |
| 1,791,219 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,550,000 | 1,550,000 | 775,000 | الدخل الفعلي |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 1,791,219 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,550,000 | 1,550,000 | 775,000 | صافي الدخل |
| %7.50 | | | | | | | | | | | | | معدل الرسملة |
| 23,882,917 | | | | | | | | | | | | | قيمة العقار |
| 25,674,135 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,791,219 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,666,250 | 1,550,000 | 1,550,000 | 775,000 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | معدل الخصم |
| 0.37 | 0.40 | 0.44 | 0.48 | 0.53 | 0.58 | 0.64 | 0.70 | 0.76 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.00 | معامل الخصم |
| 9,461,076 | 722,782 | 791,446 | 866,634 | 948,964 | 966,619 | 1,058,448 | 1,159,001 | 1,269,106 | 1,389,671 | 1,415,525 | 1,550,000 | 775,000 | القيمة الحالية للنقود |
| 22,374,272 | | | | | | | | | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة ثلاثة عشر سنة للطرفين)

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخارج منه في نهاية السنة الثالثة عشر من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية رقماً | القيمة النهائية كتابةً |
|-----------------------|--|
| 22,374,272 ريال | فقط إثنان وعشرون مليوناً وثلاثمائة وأربعة وسبعون ألفاً ومائتان وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|--|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | - | 1212886 | AssocRICS | مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| | منهج - 106 | 1210002202 | منتسب | مشرف المشاريع عبدالعزيز بن فهد الوريذة |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws//JsViewer/js/gjs/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

| اسم البلدية | شماره الرياص | اسم الحي | الباسقون |
|---|---|---------------------------|--|
| رقم المنطقة | 1637/س | مكتبي / تجاري / مكنتبي | 4537 |
| البيوت 1 - سكني / تجاري / مكنتبي * منطقة التقسيم م 111 * | | | |
| إستعمال المسموح به | سكني / تجاري / مكنتبي | حد أقصى الارتفاع المبني | ارضى + اول + 50% طابق علوية |
| حد أقصى لعمود البناء | 1.2 | حد أقصى لعمود البناء | بحسب مراجعة امانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به |
| حد أقصى لعمود البناء (بحسب موقع الارض) | 60% | حد أقصى لنسبة تغطية الارض | لا يقل الارتفاع عن 6 متر على الشوارع عرضو 30 متر واكبر |
| حد الأدنى للارتفاعات | وجه الشوارع الرئيسية | وجه الشوارع الفرعية | لا يقل الارتفاع عن 6 متر على الشوارع عرضو 30 متر واكبر |
| البيوت 2 - شقق سكنية * النظام المطور ضمن السوق التجاري 30متر * | | | |
| إستعمال المسموح به | شقق سكنية | حد أقصى الارتفاع المبني | ارضى + دورين + 50% طابق علوية |
| حد أقصى لعمود البناء | 2.225 | حد أقصى لعمود البناء | لا يتجاوز عمق البناء ارتفاع ثلاثة ادوار ونصف عن 30متر كحد أقصى من حد الملكية. جهة الشوارع الرئيسية وبالنسبة لعمود الدورين ونصف واستعمال سكني (شقق سكنية) |
| حد أقصى لعمود البناء (بحسب موقع الارض) | 60% | حد أقصى لنسبة تغطية الارض | 60% للطور الفرعي - 75% للتجار المتكررة |
| حد الأدنى للارتفاعات | وجه الشوارع الرئيسية | وجه الشوارع الفرعية | لا يقل الارتفاع عن 6 متر |
| الشروط العامة | | | |
| صوابط الازدحام | يمنع دمج القطع التجارية مع القطع السكنية المتطرفة لها لتصبح تجاري بالكامل، ويسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المتطرفة لها لتصبح سكني فقط * | | |
| مواقف السيارات | *شروطات مواقف السيارات* | | |

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مدارس رواد الخليج العالمية)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مدارس رواد الخليج العالمية الواقعة بمدينة الدمام حي الزهور، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة وبيِّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 20,213 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 25,797 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط مائتان وسبعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وسبعمائة وسبعة ريالات سعودية لا غير (270,383,707) ريال سعودي،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيِّم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مدرسة | العقار موضوع التقييم |
| الدمام - حي الزهور | عنوان العقار |
| 230108023590 - 730112017899 - 330113016485 - 630106028707 | رقم الصك |
| 1441/4/27 هـ - 1441/4/27 هـ - 1441/4/27 هـ - 1441/4/27 هـ | تاريخ الصك |
| 25 - 26 - 27 - 1/30 - 29 - 1/28 | رقم القطعة |
| 1 / 41 | رقم المخطط |
| - | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الدمام | كتابة العدل |
| تجاري سكني | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

| | | | | |
|---|---|-------------------------------------|--|---|
| عبدالعزیز بن فهد الوريدة رقم العضوية 1210002202 | عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | محمد كريم رقم العضوية 1212886 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي |
| | | | 1010608364 | رقم السجل المهني |
| | | | 1444/08/13 هـ | تاريخ نهاية السجل |
| | | | شركة الراجحي المالية | العميل |
| | | | تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| | | | العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 20,213 متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني 25,797 متر مربع فقط, حسب رخصة البناء. | الأصل موضوع التقييم |
| | | | إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | عملة التقييم |
| | | | تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | الغرض من التقييم |
| | | | القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسبة حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | أساس القيمة |
| | | | 2022/05/23 م | تاريخ المعاينة |
| | | | 2022/06/30 م | تاريخ القيمة |
| | | | 2022/07/31 م | تاريخ إصدار التقرير |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2020 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الدمام
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

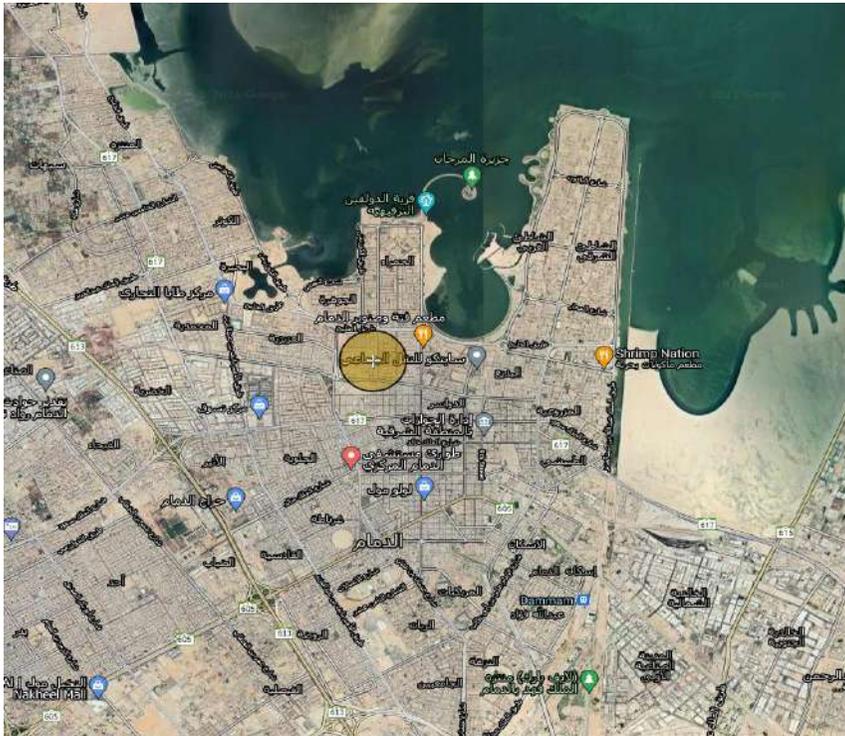
N 26.453161

E 50.087905

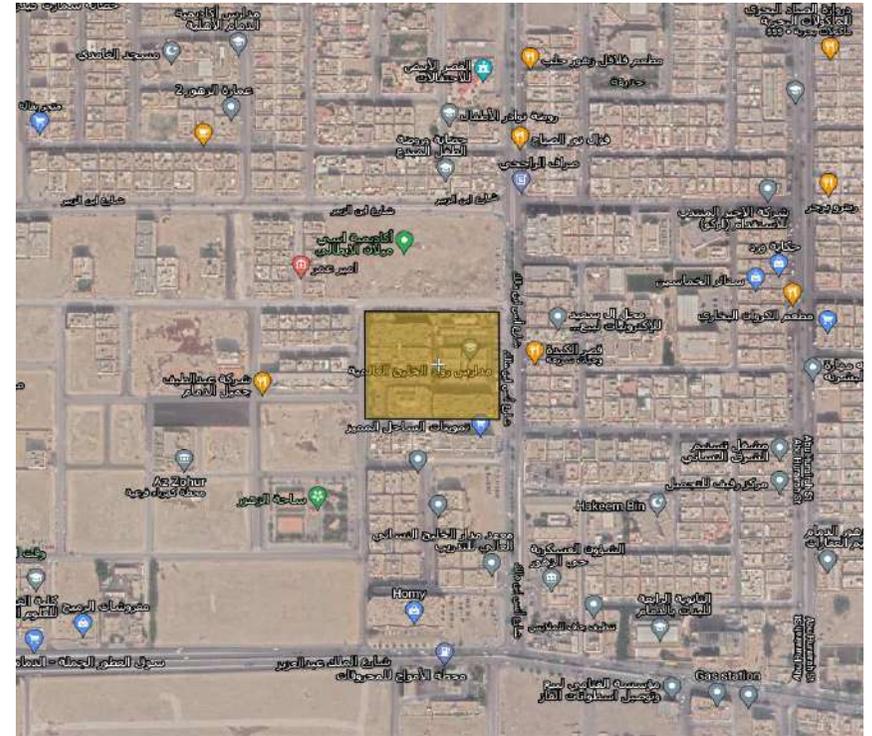
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الدمام - حي الزهور.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 20,213 متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني 25,797 متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للصك رقم 630106028707

| الحد | الطول | الإتجاه |
|------------------------------|----------------|---------|
| شارع عرض 20 متر | 150 م | شمالاً |
| القطعة رقم 28 والقطعة رقم 29 | 75 + 45 + 75 م | جنوباً |
| شارع عرض 30 متر | 90 م | شرقاً |
| شارع عرض 20م | 45 م | غرباً |

الحدود والأطوال للصك رقم 330113016485

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---|-------|---------|
| قطعة رقم 28 / 1 | 75 م | شمالاً |
| قطعة رقم (32 / أ) ورقم (32 / ب) ورقم (32 / ج) | 75 م | جنوباً |
| قطعة رقم 29 | 40 م | شرقاً |
| شارع عرض 20م | 40 م | غرباً |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **20,213** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **25,797** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال لك رقم 730112017899

| الحد | الطول | الإتجاه |
|--------------------|-------|---------|
| قطعة رقم 27 | 75 م | شمالاً |
| قطعة رقم 31 | 75 م | جنوباً |
| شارع عرض 30.50 متر | 45 م | شرقاً |
| قطعة رقم 30 | 45 م | غرباً |

الحدود والأطوال لك رقم 230108023590

| الحد | الطول | الإتجاه |
|-----------------------------------|-------|---------|
| قطعة رقم 26 | 75 م | شمالاً |
| قطعة رقم 1/30 | 75 م | جنوباً |
| قطعة رقم 27 وجزء من القطعة رقم 29 | 50 م | شرقاً |
| شارع عرض 20م | 50 م | غرباً |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|------------|------------------------|---|
| تجاري سكني | 25,797 | قبو وطابق أرضي ودور أول ودور ثاني |
| | 25,797 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 11 سنة | عمر البناء |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور خارجية)



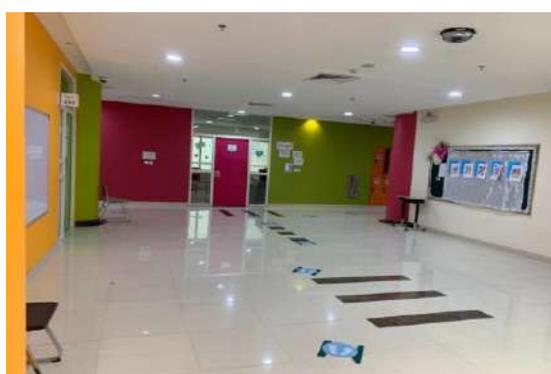
21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور داخلية)



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الدمام بحي الزهور ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق أنس ابن مالك على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الزهور والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- مخاطر فسخ العقود وانتقال المستأجرين لمباني ذات ميزة تنافسية
- المخاطر المرتبطة بالازمات والتقلبات التي تحدث من تداعيات ازمة كورونا على قطاع التعليم بشكل خاص .

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|--|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المقارنة | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م2) | عرض الشارع | عدد الشوارع | الموقع | سعر المتر المربع | نوع القيمة |
|---|-----------|------------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------|
| 1 | تجاري | 1,000 | 30م | 1 | حي الزهور | 2,900 | حد |
| 2 | تجاري | 1,000 | 30م | 1 | حي الزهور | 2,800 | حد |





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-------|----------|-------|--|-----------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 2,800 | حد | 2,900 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| %10- | 280- | %10- | 290- | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 2,520 | | 2,610 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| %5- | تجاري | %5- | تجاري | سكني تجاري | الاستخدام |
| %15- | 1,000 | %15- | 1,000 | 20,213 | مساحة الأرض (م2) |
| %0 | 3 | %0 | 3 | 3 | عدد الأدوار |
| %10 | 30م | %10 | 30م | 30م-20م-20م | عرض الشارع |
| العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %10- | | %10- | | مجموع التسويات | |
| 2,268 | | 2,349 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ريال) | |
| | | 2,309 | | صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال) | |
| | | 2,300 | | صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ريال) | |

طريقة التكلفة :

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|-------------------|------------------|--|--------------|
| 46,489,900 | 2,300 | 20,213 | الأرض |
| 7,623,000 | 2,200 | 3,465 | القبو |
| 18,285,000 | 2,300 | 7,950 | الدور الارضي |
| 14,899,400 | 2,300 | 6,478 | الدور الاول |
| 16,527,800 | 2,300 | 7,186 | الدور الثاني |
| 1,651,400 | 2,300 | 718 | الدور الثالث |
| 658,500 | 1,500 | 439 | اخرى |
| 26,236.00 | | إجمالي مساحة المباني م ² | |
| 59,645,100 | | اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | |
| 40 | | العمر الافتراضي للعقار (سنة) | |
| 11.0 | | عمر العقار الحالي (سنة) | |
| 29.0 | | العمر المتبقي للعقار (سنة) | |
| %28 | | نسبة الاهلاك نسبة مئوية | |
| 43,242,698 | | قيمة المباني بعد الاهلاك | |
| 46,489,900 | | قيمة الارض (ريال سعودي) | |
| 89,732,598 | | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | |
| 89,700,000 | | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | |

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

| | |
|------------|--------------------|
| 18,948,750 | إجمالي الدخل |
| %0 | المصاريف التشغيلية |

| 2034 | 2033 | 2032 | 2031 | 2030 | 2029 | 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| 21,897,649 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,133,778 | 20,369,906 | 20,369,906 | 20,369,906 | 20,369,906 | 19,659,328 | 18,948,750 | 18,948,750 | أجمالي الدخل |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | الاشغال |
| 21,897,649 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,133,778 | 20,369,906 | 20,369,906 | 20,369,906 | 20,369,906 | 19,659,328 | 18,948,750 | 18,948,750 | الدخل الفعلي |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 21,897,649 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,133,778 | 20,369,906 | 20,369,906 | 20,369,906 | 20,369,906 | 19,659,328 | 18,948,750 | 18,948,750 | صافي الدخل |
| 7.50% | | | | | | | | | | | | | معدل الرسملة |
| 291,968,653 | | | | | | | | | | | | | قيمة العقار |
| 313,866,302 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,897,649 | 21,133,778 | 20,369,906 | 20,369,906 | 20,369,906 | 20,369,906 | 19,659,328 | 18,948,750 | 18,948,750 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | معدل الخصم |
| 0.36 | 0.39 | 0.42 | 0.46 | 0.50 | 0.55 | 0.60 | 0.65 | 0.71 | 0.77 | 0.84 | 0.92 | 1.00 | معامل الخصم |
| 111,590,370 | 8,486,058 | 9,249,804 | 10,082,286 | 10,989,692 | 11,560,900 | 12,145,909 | 13,239,041 | 14,430,555 | 15,729,305 | 16,546,863 | 17,384,174 | 18,948,750 | القيمة الحالية للنقود |
| 270,383,707 | | | | | | | | | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة ثلاثة عشر سنة للطرفين)

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.75% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.75% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الثالثة عشر من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|--|-----------------------|
| فقط مائتان وسبعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وسبعمائة وسبعة ريالات سعودية لا غير | 270,383,707 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|--|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | - | 1212886 | AssocRICS | مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| | منهج - 106 | 1210002202 | منتسب | مشرف المشاريع عبدالعزيز بن فهد الوريذة |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:



21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

DRAFT

المرفقات

صك الملكية:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

وزارة العدل

الرقم: ٧٣٠١٠٦٠٢٨٧٠٧
التاريخ: ٢٧ / ٤ / ١٤٤١ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٢٥ وقطعة الأرض ٢٦ وقطعة الأرض ٢٧ من المخطط رقم ٤١ / ١ الواقع في حي الزهور بمدينة الدمام .

وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر

جنوباً: قطعة رقم ٢٨ والقطعة رقم ٢٩ بطول: (١٥٠) مائة وخمسون متر

شرقاً: شارع عرض ٣٠ متر

غرباً: شارع عرض ٢٠ متر

ومساحتها: (٩٠) تسعون متر

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر

جنوباً: قطعة رقم ٢٨ والقطعة رقم ٢٩ بطول: (٤٥) خمسة وأربعون متر

شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر

غرباً: شارع عرض ٢٠ متر

ومساحتها: (١٠٠٩٩) عشرة آلاف وتسعة وتسعون متر مربعاً فقط بناء على خطاب الامانة رقم ٢٣٩٣ / ٢٤٢٣ / س ارض في ٢٤ / ٤ / ١٤٢٦ هـ والمقيد برقم ٢٠٩٨ في ٢٤ / ٤ / ١٤٢٦ هـ.

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٣٠١٠٦٠٢٨٦٩٠ في ٢٦ / ٤ / ١٤٤١ هـ.

هي في ملك شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بثمن وقدره ٦٨٤٤٦٥٨٠٠٤ ثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وستة وأربعون ألفاً وخمسمائة وثمانية وسبعون ريالاً وأربع حلالات وعليه جرى تحريره في ٢٧ / ٤ / ١٤٤١ هـ لاستماده ، ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

وزارة العدل
كتابة العدل بالدمام
كاتب العدل يكتب رقم (٦)

عبدالمجيد بن صالح بن محمد الزهراني

هذا الصك وحده ملكاً كامله ، وعليه لا يكف نسخة منه بزوي أو غير صلاحية المستند
مصلحة بطابع الحكومة - ٤٠٣٢٤٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكفيقه)
نموذج مرفقة ١ - ٤١

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

وزارة العدل

الرقم: ٣٣٠١١٣٠١٦٤٥٥
التاريخ: ٢٧ / ٤ / ١٤٤١ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٣٠ / ١ من المخطط رقم ٤١ / ١ الواقع في حي الزهور بمدينة الدمام .

وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٢٨ / ١ بطول: (٧٥) خمسة وسبعون متر

جنوباً: قطعة رقم ٣٢ / ١ ورقم (٣٢ ب) ورقم (٣٢ ج) بطول: (٧٥) خمسة وسبعون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢٩ بطول: (٤٠) أربعون متر

غرباً: شارع عرض ٢٠ متر

شمالاً: قطعة رقم ٢٨ / ١ بطول: (٧٥) خمسة وسبعون متر

جنوباً: قطعة رقم ٣٢ / ١ ورقم (٣٢ ب) ورقم (٣٢ ج) بطول: (٧٥) خمسة وسبعون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢٩ بطول: (٤٠) أربعون متر

غرباً: شارع عرض ٢٠ متر

ومساحتها: (٣٠٠٠) ثلاثة آلاف متر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٤٣١٣ في ٢١ / ٣ / ١٤٣٤ هـ.

ومصدره أمانة مدينة الدمام والمقيد في هذه الإدارة برقم ٣٤٧٦٥٢٢٥ في ٢٨ / ٣ / ١٤٣٤ هـ.

والمستند في فراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠١٢٢٠٠١٦٢٢٩ في ١٢ / ٦ / ١٤٣٤ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ ، بثمن وقدره ٢٠٣٣٢٨٠٦ عشر وبن مليوناً وثلاثمائة وإثنين وثلاثون ألفاً وخمسمائة وستة وستين ريالاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤١ هـ لاستماده ، ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

وزارة العدل
كتابة العدل بالدمام
كاتب العدل يكتب رقم (٦)

عبدالله بن أحمد بن محمد المانع

هذا الصك وحده ملكاً كامله ، وعليه لا يكف نسخة منه بزوي أو غير صلاحية المستند
مصلحة بطابع الحكومة - ٤٠٣٢٤٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكفيقه)
نموذج مرفقة ١ - ٤١

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

DRAFT

المرفقات

رخصة البناء :

رقم الرخصة : ٤٢٧/١٠٣٨
تاريخها : ١٤/١١/٢٠١٦
ملاحيها : ثلاث سنوات
نوعها : بناء جديد

شركة الفديح للتدريب والتعليم المتحدون
رقم العليق : ١٠١٠٣٣٦٧
التجارة : ١٠١٠٣٣٦٧
البناء : ٤٢٧
التمويل : ٤٢٧
بلدية الدمام : ٤٢٧
تعدده الارض : ١٠١٠٣٣٦٧

المساحة الكلية : ١٦٨٦١,٠٠ متر مربع
تعدده المخطط : ٤٢٧/١٠٣٨

| رقم القطعة | رقم البئلك | رقم مستند المالك | نوع مستند المالك | تاريخه |
|------------|------------|------------------|------------------|----------|
| ٧٥ | ٠٠٠٠٠ | ٤٢٣٨ | مستند ملكية | ٢٨/٠٥/٢٨ |
| ٧٦ | ٠٠٠٠٠ | ٤٢٣٨ | مستند ملكية | ٢٨/٠٥/٢٨ |
| ٧٧ | ٠٠٠٠٠ | ٤٢٣٨ | مستند ملكية | ٢٨/٠٥/٢٨ |
| ٧٨ | ٠٠٠٠٠ | ٤٢٣٨ | مستند ملكية | ٢٨/٠٥/٢٨ |
| ٧٩ | ٠٠٠٠٠ | ٤٢٣٨ | مستند ملكية | ٢٨/٠٥/٢٨ |

ملاحظات البناء:

| الوصف | عدد الوحدات | المساحة | الاستخدام |
|----------|-------------|---------|-----------|
| ابو | ١ | ٤٤٥,٠٠ | مواقف |
| ارضية | ١ | ٧١٨,٠٠ | مواقف |
| ارضية | ١ | ٢٧٧,٠٠ | مواقف |
| ارضية | ١ | ٥٣,٠٠ | خدمات |
| دور اول | ١ | ١٧٨,٠٠ | خدمات |
| دور ثاني | ١ | ٢٤٧,٠٠ | خدمات |
| سور | ١ | ١٢٥,٠٠ | سور |

ملاحظات:

بناء المطلوب : مخيم
مادة البناء : بناء سطح
الطابق العمري : طابق السطح
الكتيب المسم : سور الشرق للخدمات الخاصة
الكتيب المشرف : سور الشرق للخدمات الخاصة
بيانات الرسم : ٨٧٨٨
قائمة الرسوم :
إجمالي المبدأ :
تاريخه :

الملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية وسط الدمام
رخصة إنشاء بناء

شركة الفديح للتدريب والتعليم المتحدون
رقم العليق : ١٠١٠٣٣٦٧
التجارة : ١٠١٠٣٣٦٧
البناء : ٤٢٧
التمويل : ٤٢٧
بلدية الدمام : ٤٢٧
تعدده الارض : ١٠١٠٣٣٦٧

رقم الرخصة : ٤٢٧/١٠٣٨
تاريخها : ١٤/١١/٢٠١٦
ملاحيها : ثلاث سنوات
نوعها : بناء جديد

رقم المساحة الكلية : ١٦٨٦١,٠٠ متر مربع

| رقم القطعة | رقم البئلك | رقم مستند المالك | نوع مستند المالك | تاريخه |
|------------|------------|------------------|------------------|----------|
| ٧٥ | ٠٠٠٠٠ | ٤٢٣٨ | مستند ملكية | ٢٨/٠٥/٢٨ |
| ٧٦ | ٠٠٠٠٠ | ٤٢٣٨ | مستند ملكية | ٢٨/٠٥/٢٨ |
| ٧٧ | ٠٠٠٠٠ | ٤٢٣٨ | مستند ملكية | ٢٨/٠٥/٢٨ |
| ٧٨ | ٠٠٠٠٠ | ٤٢٣٨ | مستند ملكية | ٢٨/٠٥/٢٨ |
| ٧٩ | ٠٠٠٠٠ | ٤٢٣٨ | مستند ملكية | ٢٨/٠٥/٢٨ |

ملاحظات البناء:

| الوصف | عدد الوحدات | المساحة | الاستخدام |
|----------|-------------|---------|-----------|
| ابو | ١ | ٤٤٥,٠٠ | مواقف |
| ارضية | ١ | ٧١٨,٠٠ | مواقف |
| ارضية | ١ | ٢٧٧,٠٠ | مواقف |
| ارضية | ١ | ٥٣,٠٠ | خدمات |
| دور اول | ١ | ١٧٨,٠٠ | خدمات |
| دور ثاني | ١ | ٢٤٧,٠٠ | خدمات |
| سور | ١ | ١٢٥,٠٠ | سور |

ملاحظات:

بناء المطلوب : مخيم
مادة البناء : بناء سطح
الطابق العمري : طابق السطح
الكتيب المسم : سور الشرق للخدمات الخاصة
الكتيب المشرف : سور الشرق للخدمات الخاصة
بيانات الرسم : ٨٧٨٨
قائمة الرسوم :
إجمالي المبدأ :
تاريخه :



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

DRAFT

المرفقات

رخصة البناء :

رقم الرخصة : ٤٣٧/١٠٤٣٧
تاريخها : ٤٣٧/٠٩/٠٩
صلاحياتها : شكايات
نوعها : بناء جديد

الملكية : مالك
تاريخها : ١١/١١/١١

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية وسط الدمام
رخصة إنشاء بناء

الاسم : شركة الخليج للتدريب
رقم المخططة : ١٠١٠١٠٣٣٦٧
الاسم : الدمام
المخططة : ٤٤/١
مقرها : بلدية فهد و طه
شعبه : الارض

رقم المخططة : ١٠١٠١٠٣٣٦٧
الاسم : الدمام
المخططة : ٤٤/١
مقرها : بلدية فهد و طه
شعبه : الارض

رقم المخططة : ١٠١٠١٠٣٣٦٧
الاسم : الدمام
المخططة : ٤٤/١
مقرها : بلدية فهد و طه
شعبه : الارض

| رقم القطعة | رقم البنيان | رقم الاستخدام | نوع مستند التملك | تاريخه |
|----------------|-------------|---------------|------------------|-----------|
| ٠٠٠٣٠ ***** | ٠٠٠٠٠ | (من ١٠١) | ملك | ٤٣٠/٠٣/٠٦ |

| الجهة | شمال | جنوب | شرق | غرب |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| المساحة | ٠٠٠٠٠ | ٠٠٠٠٠ | ٠٠٠٠٠ | ٠٠٠٠٠ |

مكونات البناء:

| الوصف | عدد الوحدات | المساحة | الاستخدام |
|----------|-------------|---------|-----------------|
| ارض | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | مدرسة |
| ارض اول | ٢٣ | ٤٢٦٠٠٠ | مادة البناء |
| ارض ثانى | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | النطاق العمراني |
| ارض ثالث | ٢٣ | ٤٢٦٠٠٠ | مدرسة |
| ارض رابع | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | مدرسة |
| ارض خامس | ٢٣ | ٤٢٦٠٠٠ | مدرسة |
| ارض سادس | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | مدرسة |
| ارض سابع | ٢٣ | ٤٢٦٠٠٠ | مدرسة |
| ارض ثامن | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | مدرسة |
| ارض تاسع | ٢٣ | ٤٢٦٠٠٠ | مدرسة |
| ارض عاشر | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | مدرسة |

ملاحظات:

هذا المشروع يهدف الى توفير اماكن تعليمية لطلاب المدارس في المنطقة الشرقية.

المساحة الكلية للمشروع: ١٠٠٠٠٠٠٠ م^٢

تاريخها: ٤٣٧/٠٩/٠٩

مقرها: بلدية فهد و طه

شعبه: الارض

ملاحظات:

هذا المشروع يهدف الى توفير اماكن تعليمية لطلاب المدارس في المنطقة الشرقية.

المساحة الكلية للمشروع: ١٠٠٠٠٠٠٠ م^٢

تاريخها: ٤٣٧/٠٩/٠٩

مقرها: بلدية فهد و طه

شعبه: الارض

رقم الرخصة : ١٠١٠١٠٣٣٦٧
تاريخها : ٤٣٧/٠٩/٠٩
صلاحياتها : شكايات
نوعها : بناء جديد

الملكية : مالك
تاريخها : ١١/١١/١١

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية وسط الدمام
رخصة إنشاء بناء

الاسم : شركة الخليج للتدريب
رقم المخططة : ١٠١٠١٠٣٣٦٧
الاسم : الدمام
المخططة : ٤٤/١
مقرها : بلدية فهد و طه
شعبه : الارض

رقم المخططة : ١٠١٠١٠٣٣٦٧
الاسم : الدمام
المخططة : ٤٤/١
مقرها : بلدية فهد و طه
شعبه : الارض

رقم المخططة : ١٠١٠١٠٣٣٦٧
الاسم : الدمام
المخططة : ٤٤/١
مقرها : بلدية فهد و طه
شعبه : الارض

| رقم القطعة | رقم البنيان | رقم الاستخدام | نوع مستند التملك | تاريخه |
|----------------|-------------|---------------|------------------|-----------|
| ٠٠٠٣٠ ***** | ٠٠٠٠٠ | (من ١٠١) | ملك | ٤٣٠/٠٣/٠٦ |

| الجهة | شمال | جنوب | شرق | غرب |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| المساحة | ٠٠٠٠٠ | ٠٠٠٠٠ | ٠٠٠٠٠ | ٠٠٠٠٠ |

مكونات البناء:

| الوصف | عدد الوحدات | المساحة | الاستخدام |
|----------|-------------|---------|-----------------|
| ارض | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | مدرسة |
| ارض اول | ٢٣ | ٤٢٦٠٠٠ | مادة البناء |
| ارض ثانى | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | النطاق العمراني |
| ارض ثالث | ٢٣ | ٤٢٦٠٠٠ | مدرسة |
| ارض رابع | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | مدرسة |
| ارض خامس | ٢٣ | ٤٢٦٠٠٠ | مدرسة |
| ارض سادس | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | مدرسة |
| ارض سابع | ٢٣ | ٤٢٦٠٠٠ | مدرسة |
| ارض ثامن | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | مدرسة |
| ارض تاسع | ٢٣ | ٤٢٦٠٠٠ | مدرسة |
| ارض عاشر | ٢٣ | ١٠٠٠٠٠٠ | مدرسة |

ملاحظات:

هذا المشروع يهدف الى توفير اماكن تعليمية لطلاب المدارس في المنطقة الشرقية.

المساحة الكلية للمشروع: ١٠٠٠٠٠٠٠ م^٢

تاريخها: ٤٣٧/٠٩/٠٩

مقرها: بلدية فهد و طه

شعبه: الارض

ملاحظات:

هذا المشروع يهدف الى توفير اماكن تعليمية لطلاب المدارس في المنطقة الشرقية.

المساحة الكلية للمشروع: ١٠٠٠٠٠٠٠ م^٢

تاريخها: ٤٣٧/٠٩/٠٩

مقرها: بلدية فهد و طه

شعبه: الارض

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مدارس رواد الخليج العالمية)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مدارس رواد الخليج العالمية الواقعة بمدينة الرياض حي المغرقات، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة وبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **15,960** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **39,028** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **مائتان وأربعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثمانمائة وستة وخمسون ريالاً سعودياً لا غير (234,929,856) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مدرسة رياض أطفال | العقار موضوع التقييم |
| الرياض - حي المغرقات | عنوان العقار |
| 417807001085 - 417807001086 | رقم الصك |
| 1441 / 4 / 28 هـ - 1441 / 4 / 28 هـ | تاريخ الصك |
| 8 - 7 - 6 - 5 - 4 - 3 - 2 - 1 | رقم القطعة |
| 3309 | رقم المخطط |
| 1 | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الأولى بالرياض | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

| | | | | |
|--|---|-------------------------------------|--|---|
| عبدالعزیز بن فهد الوريدة رقم العضوية 1210002202 | عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | محمد كريم رقم العضوية 1212886 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي |
| 1010608364 | | | | رقم السجل المهني |
| 1444/08/13 هـ | | | | تاريخ نهاية السجل |
| شركة الراجحي المالية | | | | العميل |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | | | مستخدم التقرير |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 15,960 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 39,028 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | | | | الأصل موضوع التقييم |
| إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | | | عملة التقييم |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | | | | الغرض من التقييم |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسبة حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | | | أساس القيمة |
| 2022/05/23 م | | | | تاريخ المعاينة |
| 2022/06/30 م | | | | تاريخ القيمة |
| 2022/07/31 م | | | | تاريخ إصدار التقرير |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2020 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

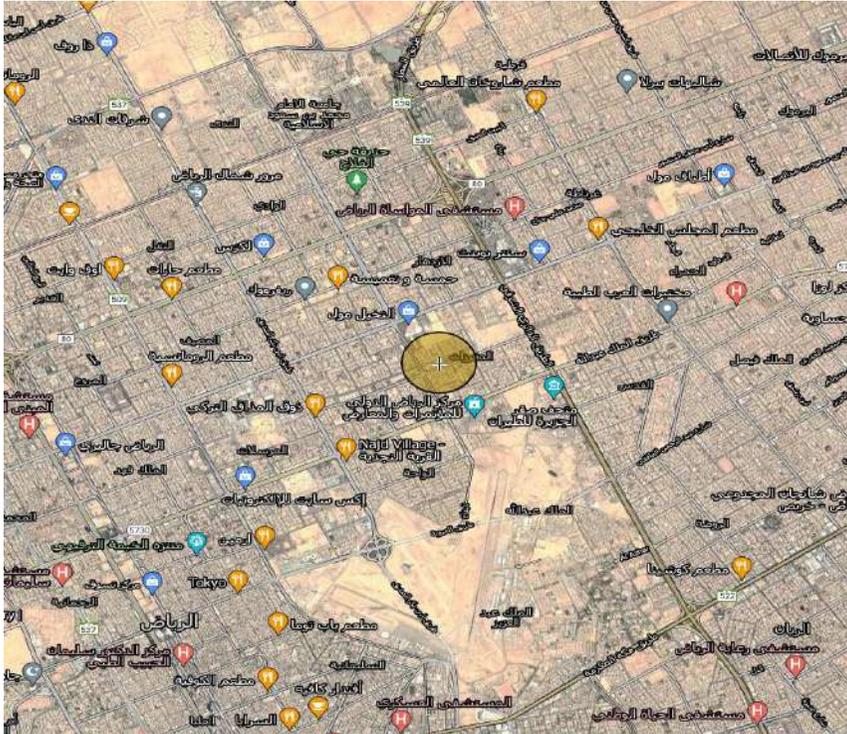
N 24.761158

E 46.720111

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي المغزرات.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **15,960** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **39,028** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للصك رقم 417807001086

| الحد | الطول | الاتجاه |
|--------------------------------|---------|---------|
| ممر مشاة 20م يلية شارع عرض 36م | 73.09 م | شمالاً |
| ممر مشاة 20م يلية شارع عرض 36م | 73.09 م | جنوباً |
| ممر مشاة 20م | 110 م | شرقاً |
| قطعة 5 وقطعة 6 | 110 م | غرباً |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **15,960** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **39,028** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للصك رقم 417807001085

| الحد | الطول | الإتجاه |
|--------------------------------|-------|---------|
| ممر مشاة 20م يلية شارع عرض 36م | 72 م | شمالاً |
| ممر مشاة 20م يلية شارع عرض 36م | 72 م | جنوباً |
| قطعة رقم 3 ورقم 4 | 110 م | شرقاً |
| مشاة عرضة 10م + القطعة رقم 9 | 110 م | غرباً |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|-----------------------|------------------------|---|
| مواقف | 15,143.00 | قبو |
| تعليمي | 7,537.00 | دور ارضي |
| تعليمي | 7,957.00 | دور اول |
| تعليمي | 7,957.00 | دور ثاني |
| غرفة كهرب | 33.60 | غرفة كهرب |
| خدمات | 15,143.00 | اسوار |
| 39,028 م ² | | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| 11 سنة | | عمر البناء |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور خارجية)



المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور داخلية)



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي المغرقات ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على بالقرب من عثمان بن عفان على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي المغرقات والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- مخاطر فسخ العقود وانتقال المستأجرين لمباني ذات ميزة تنافسية
- المخاطر المرتبطة بالازمات والتقلبات التي تحدث من تداعيات ازمة كورونا على قطاع التعليم بشكل خاص .

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|--|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المقارنة | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م ²) | عرض الشارع | عدد الشوارع | الموقع | سعر المتر المربع | نوع القيمة |
|---|------------|-------------------------------|-------------|-------------|--|------------------|------------|
| 1 | تجاري | 1,125 | 36 | 1 | حي المغرقات طريق الامير مقرن بن عبد العزيز | 7,300 | حد |
| 2 | تجاري سكني | 4,645 | 36م-20م-15م | 3 | حي المغرقات طريق جرير بن عبدالله البلجي | 6,300 | حد |
| 3 | تجاري | 1,650 | 36م-30م-15م | 3 | حي المغرقات طريق نهر النيل | 7,300 | حد |



حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-------------|----------|-------------|----------|-------|--|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 7,300 | حد | 6,300 | حد | 7,300 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| %10- | 730- | %10- | 630- | %10- | 730- | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 6,570 | | 5,670 | | 6,570 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| %0 | تجاري | %10 | تجاري سكني | %0 | تجاري | تجاري | الاستخدام |
| %20- | 1,650 | %15- | 4,645 | %25- | 1,125 | 15,960 | مساحة الأرض (م2) |
| %5- | م36-م30-م15 | %0 | م36-م20-م15 | %10 | 36 | م36-م36 | عرض الشارع |
| %0 | 3 | %5 | 3 | %10 | 1 | 2 وممر | عدد الشوارع |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %25- | | %0 | | %5- | | مجموع التسويات | |
| 4,928 | | 5,670 | | 6,242 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ريال) | |
| | | 5,613 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال) | |
| | | 5,600 | | | | صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ريال) | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب قيمة الارض
والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|--------------------|------------------|--|--------------|
| 89,375,440 | 5,600 | 15,959.90 | الأرض |
| 33,314,600 | 2,200 | 15,143.00 | القبو |
| 17,335,100 | 2,300 | 7,537.00 | الدور الارضي |
| 18,301,100 | 2,300 | 7,957.00 | الدور الاول |
| 18,301,100 | 2,300 | 7,957.00 | الدور الثاني |
| 40,320 | 1,200 | 33.60 | غرفة كهرب |
| 38,627.60 | | إجمالي مساحة المباني م ² | |
| 87,292,220 | | اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | |
| 40 | | العمر الافتراضي للعقار (سنة) | |
| 10 | | عمر العقار الحالي (سنة) | |
| 30 | | العمر المتبقي للعقار (سنة) | |
| %25 | | نسبة الأهلاك نسبة مئوية | |
| 65,469,165 | | قيمة المباني بعد الأهلاك | |
| 89,375,440 | | قيمة الارض (ريال سعودي) | |
| 154,844,605 | | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | |
| 154,800,000 | | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | |

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

| | |
|------------|--------------------|
| 16,275,000 | إجمالي الدخل |
| %0 | المصاريف التشغيلية |

| 2034 | 2033 | 2032 | 2031 | 2030 | 2029 | 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|---------------------------|
| 18,807,797 | 18,807,797 | 18,807,797 | 18,807,797 | 18,807,797 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 16,275,000 | 16,275,000 | 8,137,500 | أجمالي الدخل |
| %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | %100 | الاشغال |
| 18,807,797 | 18,807,797 | 18,807,797 | 18,807,797 | 18,807,797 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 16,275,000 | 16,275,000 | 8,137,500 | الدخل الفعلي |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 18,807,797 | 18,807,797 | 18,807,797 | 18,807,797 | 18,807,797 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 16,275,000 | 16,275,000 | 8,137,500 | صافي الدخل |
| %7.50 | | | | | | | | | | | | معدل الرسملة | |
| 250,770,625 | | | | | | | | | | | | قيمة العقار | |
| 269,578,422 | 18,807,797 | 18,807,797 | 18,807,797 | 18,807,797 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 17,495,625 | 16,275,000 | 16,275,000 | 8,137,500 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | %9.50 | معدل الخصم |
| 0.37 | 0.40 | 0.44 | 0.48 | 0.53 | 0.58 | 0.64 | 0.70 | 0.76 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.00 | معامل الخصم |
| 99,341,295 | 7,589,213 | 8,310,188 | 9,099,656 | 9,964,123 | 10,149,502 | 11,113,705 | 12,169,507 | 13,325,610 | 14,591,543 | 14,863,014 | 16,275,000 | 8,137,500 | القيمة الحالية للنقود |
| 234,929,856 | | | | | | | | | | | | القيمة السوقية للعقار | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة اربع عشر سنة للطرفين)

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الرابعة عشر من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|---|-----------------------|
| فقط مائتان وأربعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثمانمائة وستة وخمسون ريالاً سعودياً لا غير | 234,929,856 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|--|----------------------|-------------|-------------|--|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | - | 1212886 | AssocRICS | مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي |
| | منهج - 106 | 1210002202 | منتسب | مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws//JsViewer/Js/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

| اسم المدينة | المنطقة | اسم الحي | المقرات |
|---|---|----------------------------------|----------------------------------|
| 3309 | رقم المنطقة | 4 | |
| البيدل 1 - سكني / تجاري / مكتبي) * منطقة التقسيم م 111 * | | | |
| الإستعمال المسموح به | سكني - تجاري - مكتبي | | |
| الحد الأقصى لارتفاع المبنى | أرضي - أول + 50% ملاحق علوية | | |
| الحد الأقصى لمعامل البناء | 1.2 | | |
| الحد الأقصى لعق التطوير (حسب موقع الأرض) | يجب مراجعة امانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به | | |
| الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض | 60% | | |
| الحد الأدنى للارتدادات | جهة الشوارع الرئيسية | جهة المجاورين (الجانبين والخلفي) | جهة الشوارع الفرعية |
| | 6 متر | 2 متر | 1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين |
| البيدل 2 - شقق سكنية * النظام المتكامل ضمن السعق التجاري 30متر * | | | |
| الإستعمال المسموح به | شقق سكنية | | |
| الحد الأقصى لارتفاع المبنى | أرضي - دورية + 50% ملاحق علوية | | |
| الحد الأقصى لمعامل البناء | 2.225 | | |
| الحد الأقصى لعق التطوير (حسب موقع الأرض) | لا يتجاوز عمق البناء بارتفاع ثلاثة اذوار ونصف عن 30متر كحد أقصى من حد الملكية جهة الشوارع الرئيسية وبالقى عمق الأرض يكون بارتفاع دورين ونصف واستعمال سكني (شقق سكنية) | | |
| الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض | 60% للور الأرضي - 75% للدوار المنكورة | | |
| الحد الأدنى للارتدادات | جهة الشوارع الرئيسية | جهة المجاورين (الجانبين والخلفي) | جهة الشوارع الفرعية |
| | 6 متر | 2 متر | خمسة عرض الشارع بحد أدنى 3 أمتار |

الاشتراطات العامة

| | |
|----------------|--|
| صوابط الدمج | ♦ يمنع دمج القطع التجارية مع أقطع السكنية المتناهرة لها لتصبح تجاري بالكامل، ميسمح بدمج أقطع التجارية مع أقطع السكنية المتناهرة لها لتصبح سكني فقط * |
| مواقف السيارات | ♦ اشتراطات مواقف السيارات * |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

الصك:

جمهورية المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم: ٤١٧٨٠٧٠١١٠٨٦
التاريخ: ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٥ وقطعة الأرض ٦ وقطعة الأرض ٧ وقطعة الأرض ٨ من البلك رقم ١ من المخطط رقم ٢٣٠٩ الواقع في حي المغزات بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مشاة عرضة ٢٠ متر بليّة شارع ٣٦م بطول: (٧٢) اثنين وسبعون متر
جنوباً: مشاة عرضة ٢٠ متر بليّة شارع ٣٦م بطول: (٧٢) اثنين وسبعون متر
شرقاً: قطعة رقم ٣ ورقم ٤ بطول: (١١٠) مائة وعشرة متر
غرباً: مشاة عرضة ١٠ متر + القطعة رقم ٩ بطول: (١١٠) مائة وعشرة متراً ومساحتها: (٧٩٢٠) سبعة آلاف وتسعمائة وعشرون متراً مربعاً فقط

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٧٨١٢٠٠٠٨٧٤ في ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ .

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ .

بتمن وقدره ٥٩٢٧٤٦٦٦ تسعة وخمسون مليوناً وثمانمائة وتسعون ألفاً ومئتين وأربعة ريال (جزء من شيك) وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ لاعتماده ، ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

عبدالإله بن حمد بن علي المباركة
مكتب العدل بشمال الرياض

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
كتابة العدل بكتب رقم (٧)

مصلحة مطابع الحكومة - ٩٢٢١١١ (هذا النموذج مخصوص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)
نموذج صك رقم ٩١ - ٢٠١١

جمهورية المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم: ٤١٧٨٠٧٠١١٠٨٦
التاريخ: ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ١ وقطعة الأرض ٢ وقطعة الأرض ٣ وقطعة الأرض ٤ من البلك رقم ١ من المخطط رقم ٢٣٠٩ الواقع في حي المغزات بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاة ٢٠ متر بليّة شارع عرض ٣٦م بطول: (٧٢٠٩) ثلاثة وسبعون متر وتسعة سنتيمتر
جنوباً: ممر مشاة ٢٠ متر بليّة شارع عرض ٣٦م بطول: (٧٢٠٩) ثلاثة وسبعون متر وتسعة سنتيمتر
شرقاً: ممر مشاة ٢٠ متر بطول: (١١٠) مائة وعشرة متر
غرباً: قطعة ٥ وقطعة ٦ بطول: (١١٠) مائة وعشرة متراً ومساحتها: (٨٠٣٩٩) - فقط حسب المخطط

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٧٨٠٧٠١٠٨٦ في ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ .

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ .

بتمن وقدره ٥٩٢٧٤٦٦٦ تسعة وخمسون مليوناً ومئتين وأربعة وسبعون ألفاً ومائة وستة وستون ريال (جزء من شيك) وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ لاعتماده ، ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

عبدالإله بن حمد بن علي المباركة
مكتب العدل بشمال الرياض

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
مكتب العدل بكتب رقم (٧)

مصلحة مطابع الحكومة - ٩٢٢١١١ (هذا النموذج مخصوص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)
نموذج صك رقم ٩١ - ٢٠١١

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء
رقم الإذن: ١٠١٠٢٣٤٣٥٦
رقم المخطط: ٢١٠١٠٦٠٢١٣٢٤
رقم القطعة: ٢١٠١٠٦٠٢١٣٢٤
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٠٩
رقم البناء: ١٤٣٧٠٠٣٠١١
رقم الرخصة: ١٤٣٧٠٠٣٠١١
نوع الرخصة: إصدار

رقم الرخصة: ١٤٣٧٠٠٣٠١١
تاريخ الرخصة: ١٤٣٧٠٠٣٠١١
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥٠٠٣٠١١
نوع الرخصة: إصدار

رقم المخطط: ١٤٢٨٥٠٥٠٢٧
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٠٩
نوع البناء: ملح
نوع المخطط العمراني: مرحلة ١

مساحة الأرض: ٢م ١٤٥٩٩.٩
مساحة الأبنية: ١٤٨.٠٠٩
مساحة الحديقة: ٢٠ مئة شارع ٣٦
مساحة ممر مشاة عرض: ٢٠ م
مساحة ٢ مئة شارع ٣٦
مساحة عرض ١٠-١٠ قطعة

| الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|-------|----------------------|---------|----------|
| شمال | مشاة ٢٠ مئة شارع ٣٦ | ١٤٥.٠٠٩ | ٢ |
| شرق | ممر مشاة عرض ٢٠ م | ١١٠ | ٤ |
| جنوب | مساحة ٢ مئة شارع ٣٦ | ١٤٥.٠٠٩ | ٢ |
| غرب | مساحة عرض ١٠-١٠ قطعة | ١١٠ | ٢ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الاستخدام |
|---------------|-------------|----------|-------------|
| قبو | ٠ | ١٥١٤٣.٠٠ | مواقف |
| دور أرضي | ١ | ٧٥٣٧.٠٠ | تعليمي فسول |
| دور أول | ١ | ٧٥٥٧.٠٠ | تعليمي فسول |
| دور ثاني | ١ | ٧٥٥٧.٠٠ | تعليمي فسول |
| غرفة كهرباء | ٠ | ٢٢٠.٠٠ | غرفة كهرباء |
| أسوار | ١ | ٣٢٤.٠٠ | خدمات |

ملاحظات: ١- تاريخ الإصدار: ١٤٣٧٠٠٣٠١١. ٢- تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥٠٠٣٠١١. ٣- نوع الرخصة: إصدار. ٤- رقم المخطط: ١٤٢٨٥٠٥٠٢٧. ٥- رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٠٩. ٦- نوع البناء: ملح. ٧- نوع المخطط العمراني: مرحلة ١. ٨- مساحة الأرض: ٢م ١٤٥٩٩.٩. ٩- مساحة الأبنية: ١٤٨.٠٠٩. ١٠- مساحة الحديقة: ٢٠ مئة شارع ٣٦. ١١- مساحة ممر مشاة عرض: ٢٠ م. ١٢- مساحة ٢ مئة شارع ٣٦. ١٣- مساحة عرض ١٠-١٠ قطعة.

ملاحظات: ١- تاريخ الإصدار: ١٤٣٧٠٠٣٠١١. ٢- تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥٠٠٣٠١١. ٣- نوع الرخصة: إصدار. ٤- رقم المخطط: ١٤٢٨٥٠٥٠٢٧. ٥- رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٠٩. ٦- نوع البناء: ملح. ٧- نوع المخطط العمراني: مرحلة ١. ٨- مساحة الأرض: ٢م ١٤٥٩٩.٩. ٩- مساحة الأبنية: ١٤٨.٠٠٩. ١٠- مساحة الحديقة: ٢٠ مئة شارع ٣٦. ١١- مساحة ممر مشاة عرض: ٢٠ م. ١٢- مساحة ٢ مئة شارع ٣٦. ١٣- مساحة عرض ١٠-١٠ قطعة.

ملاحظات: ١- تاريخ الإصدار: ١٤٣٧٠٠٣٠١١. ٢- تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥٠٠٣٠١١. ٣- نوع الرخصة: إصدار. ٤- رقم المخطط: ١٤٢٨٥٠٥٠٢٧. ٥- رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٠٩. ٦- نوع البناء: ملح. ٧- نوع المخطط العمراني: مرحلة ١. ٨- مساحة الأرض: ٢م ١٤٥٩٩.٩. ٩- مساحة الأبنية: ١٤٨.٠٠٩. ١٠- مساحة الحديقة: ٢٠ مئة شارع ٣٦. ١١- مساحة ممر مشاة عرض: ٢٠ م. ١٢- مساحة ٢ مئة شارع ٣٦. ١٣- مساحة عرض ١٠-١٠ قطعة.

رقم الرخصة: ١٤٣٧٠٠٣٠١١
تاريخ الرخصة: ١٤٣٧٠٠٣٠١١
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥٠٠٣٠١١
نوع الرخصة: إصدار

رقم المخطط: ١٤٢٨٥٠٥٠٢٧
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٠٩
نوع البناء: ملح
نوع المخطط العمراني: مرحلة ١

مساحة الأرض: ٢م ١٤٥٩٩.٩
مساحة الأبنية: ١٤٨.٠٠٩
مساحة الحديقة: ٢٠ مئة شارع ٣٦
مساحة ممر مشاة عرض: ٢٠ م
مساحة ٢ مئة شارع ٣٦
مساحة عرض ١٠-١٠ قطعة

| الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|-------|----------------------|---------|----------|
| شمال | مشاة ٢٠ مئة شارع ٣٦ | ١٤٥.٠٠٩ | ٢ |
| شرق | ممر مشاة عرض ٢٠ م | ١١٠ | ٤ |
| جنوب | مساحة ٢ مئة شارع ٣٦ | ١٤٥.٠٠٩ | ٢ |
| غرب | مساحة عرض ١٠-١٠ قطعة | ١١٠ | ٢ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الاستخدام |
|---------------|-------------|----------|-------------|
| قبو | ٠ | ١٥١٤٣.٠٠ | مواقف |
| دور أرضي | ١ | ٧٥٣٧.٠٠ | تعليمي فسول |
| دور أول | ١ | ٧٥٥٧.٠٠ | تعليمي فسول |
| دور ثاني | ١ | ٧٥٥٧.٠٠ | تعليمي فسول |
| غرفة كهرباء | ٠ | ٢٢٠.٠٠ | غرفة كهرباء |
| أسوار | ١ | ٣٢٤.٠٠ | خدمات |

ملاحظات: ١- تاريخ الإصدار: ١٤٣٧٠٠٣٠١١. ٢- تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥٠٠٣٠١١. ٣- نوع الرخصة: إصدار. ٤- رقم المخطط: ١٤٢٨٥٠٥٠٢٧. ٥- رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٠٩. ٦- نوع البناء: ملح. ٧- نوع المخطط العمراني: مرحلة ١. ٨- مساحة الأرض: ٢م ١٤٥٩٩.٩. ٩- مساحة الأبنية: ١٤٨.٠٠٩. ١٠- مساحة الحديقة: ٢٠ مئة شارع ٣٦. ١١- مساحة ممر مشاة عرض: ٢٠ م. ١٢- مساحة ٢ مئة شارع ٣٦. ١٣- مساحة عرض ١٠-١٠ قطعة.

ملاحظات: ١- تاريخ الإصدار: ١٤٣٧٠٠٣٠١١. ٢- تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥٠٠٣٠١١. ٣- نوع الرخصة: إصدار. ٤- رقم المخطط: ١٤٢٨٥٠٥٠٢٧. ٥- رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٠٩. ٦- نوع البناء: ملح. ٧- نوع المخطط العمراني: مرحلة ١. ٨- مساحة الأرض: ٢م ١٤٥٩٩.٩. ٩- مساحة الأبنية: ١٤٨.٠٠٩. ١٠- مساحة الحديقة: ٢٠ مئة شارع ٣٦. ١١- مساحة ممر مشاة عرض: ٢٠ م. ١٢- مساحة ٢ مئة شارع ٣٦. ١٣- مساحة عرض ١٠-١٠ قطعة.

ملاحظات: ١- تاريخ الإصدار: ١٤٣٧٠٠٣٠١١. ٢- تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥٠٠٣٠١١. ٣- نوع الرخصة: إصدار. ٤- رقم المخطط: ١٤٢٨٥٠٥٠٢٧. ٥- رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٠٩. ٦- نوع البناء: ملح. ٧- نوع المخطط العمراني: مرحلة ١. ٨- مساحة الأرض: ٢م ١٤٥٩٩.٩. ٩- مساحة الأبنية: ١٤٨.٠٠٩. ١٠- مساحة الحديقة: ٢٠ مئة شارع ٣٦. ١١- مساحة ممر مشاة عرض: ٢٠ م. ١٢- مساحة ٢ مئة شارع ٣٦. ١٣- مساحة عرض ١٠-١٠ قطعة.

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مدرسة الفارس العالمية - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مدرسة الفارس العالمية الواقعة بمدينة الرياض حي التعاون، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **16,500** متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني **36,835** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره **فقط مائة وخمسة وأربعون مليوناً ومائة وستون ألفاً وتسعمائة وأربعة وثلاثون ريالاً سعودياً لا غير (145,160,934) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مدرسة | العقار موضوع التقييم |
| الرياض - حي التعاون | عنوان العقار |
| 398514001975 | رقم الصك |
| 1442/08/03 هـ | تاريخ الصك |
| 18 | رقم القطعة |
| 1822/س | رقم المخطط |
| - | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الأولى بالرياض | كتابة العدل |
| مرفق تعليمي (بنين) | إستخدام الأرض - نظام البناء |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

| | | | | |
|---|---|-------------------------------------|--|---|
| عبدالعزیز بن فهد الوريدة رقم العضوية 1210002202 | عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | محمد كريم رقم العضوية 1212886 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي |
| | | | 1010608364 | رقم السجل المهني |
| | | | 1444/08/13 هـ | تاريخ نهاية السجل |
| | | | شركة الراجحي المالية | العميل |
| | | | تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| | | | العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 16,500 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 36,835 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | الأصل موضوع التقييم |
| | | | إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | عملة التقييم |
| | | | تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | الغرض من التقييم |
| | | | القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسبة حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | أساس القيمة |
| | | | 2022/05/23 م | تاريخ المعاينة |
| | | | 2022/06/30 م | تاريخ القيمة |
| | | | 2022/07/31 م | تاريخ إصدار التقرير |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

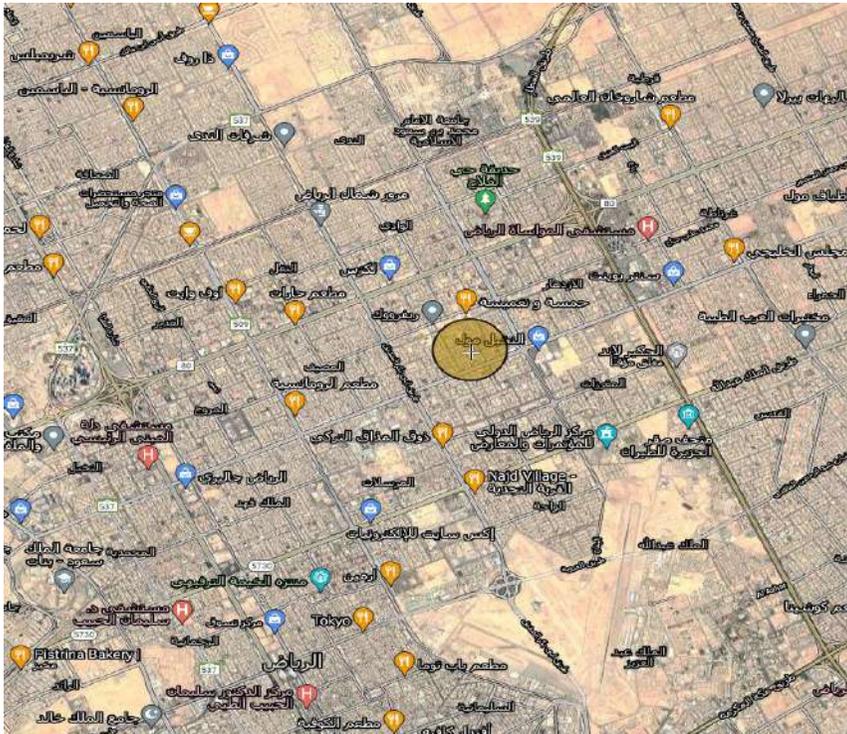
N 24.768128

E 46.704032

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي التعاون.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **16,500** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني **36,835** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------|-------|---------|
| شارع عرض 20 م | 150 م | شمالاً |
| شارع عرض 20 م | 150 م | جنوباً |
| شارع عرض 20 م | 110 م | شرقاً |
| شارع عرض 20 م | 110 م | غرباً |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|-------------|-----------------------------|---|
| مواقف | 10,330.00 | قبو |
| تعليمي فصول | 8,731.00 | دور ارضي |
| تعليمي فصول | 8,887.00 | دور اول |
| تعليمي فصول | 8,887.00 | دور ثاني |
| غرفة كهرباء | 50.00 | غرفة كهرب |
| خدمات | 508.00 | أسوار |
| | 36,835 م² | المساحة الإجمالية للمبنى / م² |
| | 10 سنوات | عمر البناء |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور خارجية)



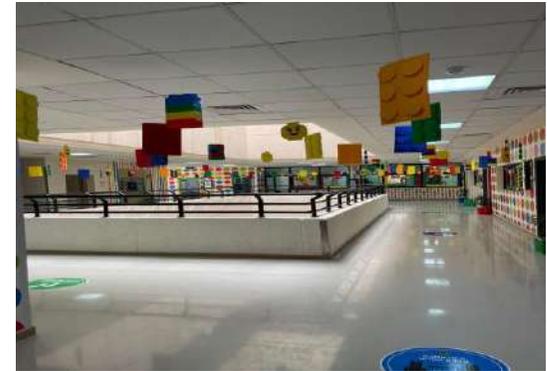
21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور داخلية)



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي التعاون ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على بالقرب من طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي التعاون والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- مخاطر فسخ العقود وانتقال المستأجرين لمباني ذات ميزة تنافسية
- المخاطر المرتبطة بالازمات والتقلبات التي تحدث من تداعيات ازمة كورونا على قطاع التعليم بشكل خاص .

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|--|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المسح الميداني | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م2) | عرض الشارع | عدد الشوارع | الموقع | سعر المتر المربع | نوع القيمة |
|---|-----------|------------------|-----------------|-------------|------------|------------------|------------|
| 1 | سكني | 1,702 | م15-م15-م15 | 3 | حي التعاون | 6,000 | حد |
| 2 | سكني | 10,593 | م15-م15-م15-م15 | 4 | حي التعاون | 4,800 | سوم |
| 3 | سكني | 3,850 | م28-م20-م15 | 3 | حي التعاون | 6,000 | حد |





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-------------|----------|-----------------|----------|-------------|--|-----------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 6,000 | سوم | 4,800 | حد | 6,000 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| %10- | 600- | %0 | 0 | %10- | 600- | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 5,400 | | 4,800 | | 5,400 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| %20- | سكني | %20- | سكني | %20- | سكني | مرفق تعليمي | الاستخدام |
| %15- | 3,850 | %10- | 10,593 | %20- | 1,702 | 16,500 | مساحة الأرض (م2) |
| %0 | م15-م20-م28 | %5 | م15-م15-م15-م15 | %5 | م15-م15-م15 | م20-م20-م20-م20 | عرض الشارع |
| %0 | حي التعاون | %0 | حي التعاون | %0 | حي التعاون | حي التعاون | الموقع |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %35- | | %25- | | %35- | | مجموع التسويات | |
| 3,510 | | 3,600 | | 3,510 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ريال) | |
| | | 3,540 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال) | |
| | | 3,500 | | | | صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ريال) | |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : (إيجارات مدارس)

| م | أسم المدرسة | مساحة المبنى (م ²) | الموقع | سعر المتر المربع | نوع القيمة |
|---|----------------------------------|--------------------------------|---------------|------------------|------------|
| 1 | مدارس الرواد | 48,967 | النزهة | 326 | تنفيذ |
| 2 | مدارس رواد الخليج | 39,028 | المغرزات | 417 | تنفيذ |
| 3 | مدرسة التربية والمهارات العالمية | 11,952 | الدرعية | 293 | تنفيذ |
| 4 | مدارس الغد | 17,908 | الملك عبدالله | 332 | تنفيذ |
| 5 | مدارس روض الجنان | 9,918 | النخيل | 252 | تنفيذ |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طريقة حساب قيمة الإيجار بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الإيجار بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 5 | | العينة 4 | | العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|------------------|----------|---------------|----------|----------------------------------|----------|-------------------|----------|--------------|---|-----------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| تنفيذ | 252 | تنفيذ | 332 | تنفيذ | 293 | تنفيذ | 417 | تنفيذ | 326 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| %0 | 0 | %0 | 0 | %0 | 0 | %0 | 0 | %0 | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 252 | | 332 | | 293 | | 417 | | 326 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| %15 | مدارس روض الجنان | %0 | مدارس الغد | %5 | مدرسة التربية والمهارات العالمية | %10- | مدارس رواد الخليج | %5- | مدارس الرواد | مدارس الفارس | أسم المدرسة |
| %10- | 9,918 | %10- | 17,908 | %10- | 11,952 | %0 | 39,028 | %5 | 48,967 | 36,835 | مساحة المبنى (م2) |
| %0 | النخيل | %0 | الملك عبدالله | %0 | الدرعية | %0 | المغرزات | %0 | النزهة | حي التعاون | الموقع |
| العينة 5 | | العينة 4 | | العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %5 | | %10- | | %5- | | %10- | | %0 | | مجموع التسويات | |
| 265 | | 299 | | 278 | | 375 | | 326 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| | | | | 309 | | | | | | صافي متوسط سعر الإيجار (م2/ ريال) | |
| | | | | 300 | | | | | | صافي متوسط سعر الإيجار بعد التقريب (م2/ ريال) | |

طريقة التكلفة :

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|--------------------|------------------|--|-------------|
| 58,410,000 | 3,540 | 16,500.00 | الأرض |
| 22,726,000 | 2,200 | 10,330.00 | قبو |
| 17,462,000 | 2,000 | 8,731.00 | دور ارضي |
| 17,774,000 | 2,000 | 8,887.00 | دور اول |
| 17,774,000 | 2,000 | 8,887.00 | دور ثاني |
| 60,000 | 1,200 | 50.00 | غرفة كهرباء |
| 254,000 | 500 | 508.00 | اسوار |
| 37,393.00 | | إجمالي مساحة المباني م ² | |
| 76,050,000 | | اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | |
| 40 | | العمر الافتراضي للعقار (سنة) | |
| 9.5 | | عمر العقار الحالي (سنة) | |
| 31 | | العمر المتبقي للعقار (سنة) | |
| %24 | | نسبة الأهلاك نسبة مئوية | |
| 57,988,125 | | قيمة المباني بعد الأهلاك | |
| 58,410,000 | | قيمة الارض (ريال سعودي) | |
| 116,398,125 | | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | |
| 116,400,000 | | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد ثم السوق:

| | |
|--------------------|------------|
| معدل النمو | 2% |
| إجمالي الدخل | 10,000,000 |
| المصاريف التشغيلية | 0% |

| السنة | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|------------------------------|--------------------|------------|------------|------------|-------------|
| أجمالي الدخل | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 11,961,417 |
| أجمالي الدخل حسب السوق | 11,050,500 | 11,271,510 | 11,496,940 | 11,726,879 | 11,961,417 |
| الاشغال | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| الدخل الفعلي | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 11,961,417 |
| إجمالي المصاريف التشغيلية | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| صافي الدخل | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 11,961,417 |
| معدل الرسملة | 8.00% | | | | |
| قيمة العقار | 149,517,707 | | | | |
| صافي التدفق النقدي للعقار | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 161,479,124 |
| القيمة الحالية | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% |
| معامل الخصم | 1.00 | 0.91 | 0.83 | 0.75 | 0.68 |
| القيمة الحالية للنقود | 10,000,000 | 9,090,909 | 8,264,463 | 7,513,148 | 110,292,414 |
| القيمة السوقية للعقار | 145,160,934 | | | | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار للسنة الأولى والثانية والثالثة والرابعة ونصف الخامسة وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر، ونصف السنة الخامسة والسنة السادسة تم تقدير الإيجار حسب السوق.

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخارج منه في نهاية السنة السادسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتابياً | القيمة النهائية رقمياً |
|--|------------------------|
| فقط مائة وخمسة وأربعون مليوناً ومائة وستون ألفاً وتسعمائة وأربعة وثلاثون ريالاً سعودياً لا غير | 145,160,934 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|--|----------------------|-------------|-------------|--|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | - | 1212886 | AssocRICS | مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي |
| | منهج - 106 | 1210002202 | منتسب | مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

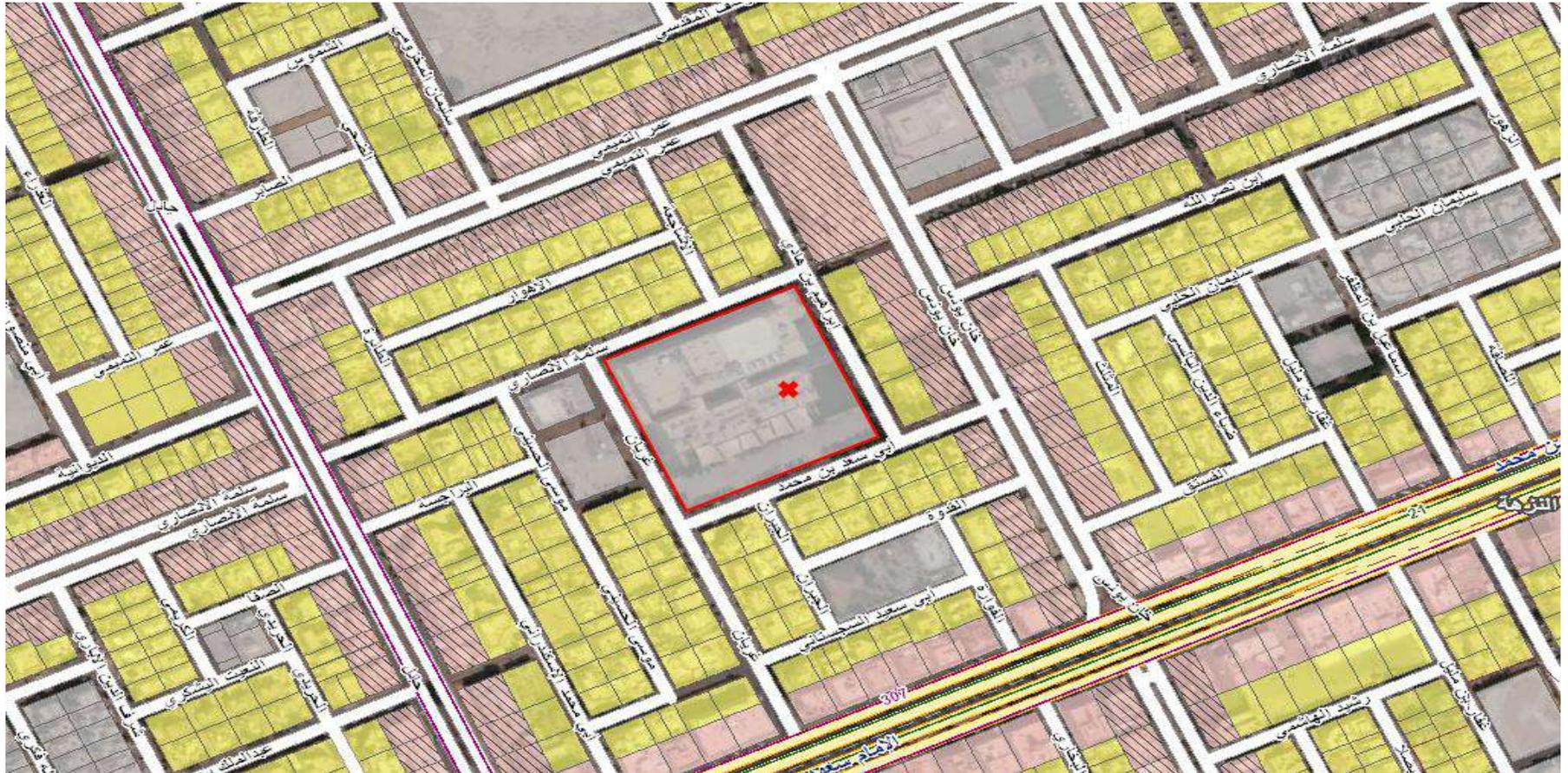
21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:



CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مستشفى صحة السلام الطبي)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مستشفى صحة السلام الطبي الواقعة بمدينة الرياض حي السلام، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستشفى بمساحة إجمالية للأرض **3,603.6** متر مربع فقط، حسب الصكوك، وبمساحة إجمالية للمباني **17,567.73** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **مائة وسبعون مليوناً وسبعمائة وسبعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وسبعة ريالات سعودية لا غير (170,727,407) ريال سعودي،**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مستشفى صحة السلام الطبي | العقار موضوع التقييم |
| الرياض - حي السلام | عنوان العقار |
| 410124039039 - 310124039038 - 310124039036 - 810124039037 | رقم الصك |
| 1441/03/10 هـ | تاريخ الصك |
| 168 - 167 - 166 - 165 | رقم القطعة |
| 2696 | رقم المخطط |
| 15 | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الرياض | كتابة العدل |
| تجاري سكني | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | بنود نطاق العمل |
|---|--|---|
| محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327 | عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 |
| | | رقم السجل المهني 1010608364 |
| | | تاريخ نهاية السجل 1444/08/13 هـ |
| | | العميل شركة الراجحي المالية . |
| | | مستخدمين التقرير تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت |
| | | الأصل موضوع التقييم العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستشفى بمساحة إجمالية للأرض 3,603.6 متر مربع فقط، حسب الصكوك، وبمساحة إجمالية للمباني 17,567.73 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. |
| | | عملة التقييم إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. |
| | | الغرض من التقييم تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية |
| | | أساس القيمة القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر أو اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) |
| | | تاريخ المعاينة 2022/05/23 م |
| | | تاريخ إصدار التقرير 2022/07/31 م |
| | | تاريخ القيمة 2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة. |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوقبها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- التقييم للارض ولا يشمل المشتملات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

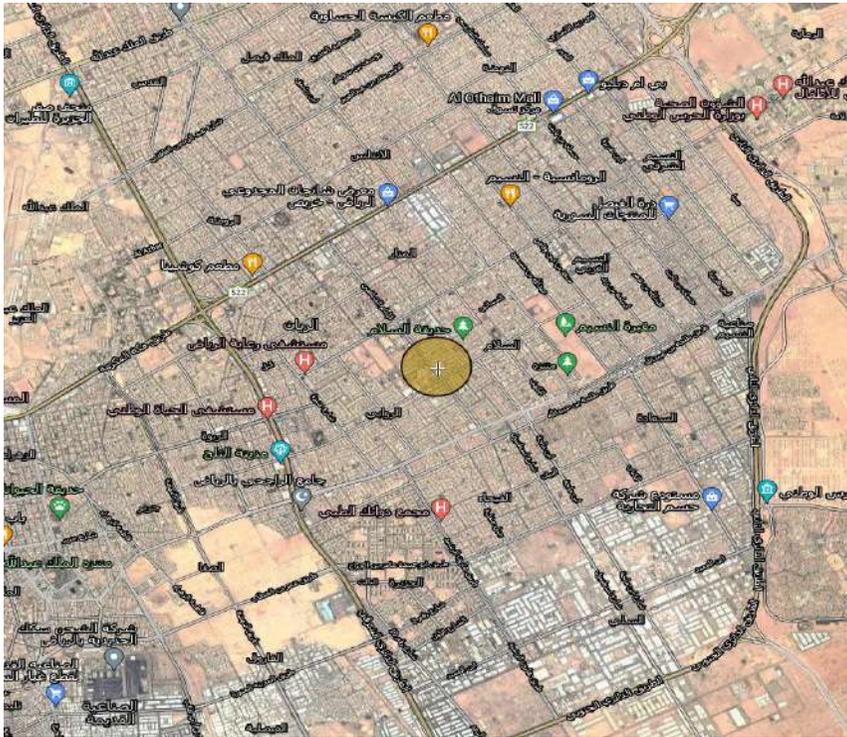
N 24.703876

E 46.801926

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي السلام.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستشفى بمساحة إجمالية للأرض **3,603.6** متر مربع فقط، حسب الصكوك، وبمساحة إجمالية للمباني **17,567.73** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للصك (310124039036)

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------|-------|---------|
| قطعة رقم 165 | 25 م | شمالاً |
| شارع عرض 20 م | 25 م | جنوباً |
| قطعة رقم 164 | 30 م | شرقاً |
| قطعة رقم 168 | 30 م | غرباً |

الحدود والأطوال للصك (810124039037)

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------|-------|---------|
| شارع عرض 15 م | 25 م | شمالاً |
| قطعة رقم 166 | 25 م | جنوباً |
| قطعة رقم 163 | 25 م | شرقاً |
| قطعة رقم 167 | 25 م | غرباً |

الحدود والأطوال للصك (410124039039)

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------|---------------|---------|
| قطعة رقم 167 | 41.45 م | شمالاً |
| شارع عرض 20 م | 31.25 م | جنوباً |
| قطعة رقم 166 | 30 م | شرقاً |
| شارع عرض 40 م | 34.20 م منكسر | غرباً |

الحدود والأطوال للصك (310124039038)

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------|---------|---------|
| شارع عرض 15 م | 41.6 م | شمالاً |
| قطعة رقم 168 | 41.45 م | جنوباً |
| قطعة رقم 165 | 25 م | شرقاً |
| شارع عرض 40 م | 25 م | غرباً |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|------------|--------------------------|---|
| تجاري سكني | 17,568 | دورين قبو ودور أرضي وستة أدوار |
| | 17,567.73 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 4 سنوات | عمر البناء |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مستشفى.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي السلام ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على الإمام الشافعي على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي السلام والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|--|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المقارنة | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة، و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم، و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق، و الأراضي المختارة هي:

| م | الإستخدام | مساحة الأرض (م ²) | عرض الشارع | الحي | سعر المتر | نوع القيمة |
|---|-----------|-------------------------------|------------|--------|-----------|------------|
| 1 | تجاري | 1,200 | 30م | السلام | 4500 | حد |
| 2 | تجاري | 500 | 40م | السلام | 3480 | تنفيذ |



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حاوية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

| العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|------------|--------|----------|--------|---|--------------------------------|
| 2021 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| تنفيذ | 3,480 | حد | 4,500 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| 5% | 174 | -10% | -450 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 3,654 | | 4,050 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| -10% | 500 | -5% | 1,200 | 3,604 | مساحة الأرض (م2) |
| 0% | عالي | 5% | متوسط | عالي | سهولة الوصول |
| 0% | 4م | 5% | 30م | 40م | عرض الشارع |
| 0% | السلام | 0% | السلام | السلام | موقع العقار |
| العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| -10% | | 5% | | مجموع التسويات | |
| 3,289 | | 4,253 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م /2/ ريال) | |
| 3,771 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م /2/ ريال) | |
| 3,770 | | | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م /2/ ريال) | |
| 13,587,080 | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|-------------------|------------------|---------|--|
| 13,587,080 | 3,770 | 3,604 | الأرض |
| 3,753,365 | 3,500 | 1,072 | ميزانين |
| 5,040,000 | 3,500 | 1,440 | دور ارضي |
| 9,009,000 | 2,500 | 3,604 | قبو ثاني |
| 9,009,000 | 2,500 | 3,604 | قبو اول |
| 7,110,900 | 5,000 | 1,422 | دور اول |
| 7,153,250 | 5,000 | 1,431 | دور ثاني |
| 7,153,250 | 5,000 | 1,431 | دور ثالث |
| 6,990,150 | 5,000 | 1,398 | دور رابع |
| 6,990,150 | 5,000 | 1,398 | دور خامس |
| 2,497,600 | 3,500 | 714 | ملاحق علوية |
| 33,000 | 600 | 55 | اسوار |
| 17,567.73 | | | إجمالي مساحة المباني م ² |
| 64,739,665 | | | اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) |
| 50 | | | العمر الافتراضي للعقار (سنة) |
| 4 | | | عمر العقار الحالي (سنة) |
| 46 | | | العمر المتبقي للعقار (سنة) |
| 8% | | | نسبة الاهلاك نسبة مئوية |
| 59,560,492 | | | قيمة المباني بعد الإهلاك |
| 13,587,080 | | | قيمة الارض (ريال سعودي) |
| 73,147,572 | | | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) |
| 73,100,000 | | | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب |

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

حسب العقود

| | |
|------------|--------------------|
| 0% | معدل النمو |
| 12,295,500 | إجمالي الدخل |
| 0% | المصاريف التشغيلية |

| 2033 | 2032 | 2031 | 2030 | 2029 | 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|---------------------------|
| 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 | - | |
| 13,555,789 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 6,147,750 | أجمالي الدخل |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | الاشغال |
| 13,555,789 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 6,147,750 | الدخل الفعلي |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 13,555,789 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 6,147,750 | صافي الدخل |
| 7.50% | | | | | | | | | | | | معدل الرسملة |
| 180,743,853 | | | | | | | | | | | | قيمة العقار |
| 194,299,642 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,910,275 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 12,295,500 | 6,147,750 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 9.5% | 9.5% | 9.5% | 9.5% | 9.5% | 9.5% | 9.5% | 9.5% | 9.5% | 9.5% | 9.5% | 9.5% | معدل الخصم |
| 0.40 | 0.44 | 0.48 | 0.53 | 0.58 | 0.64 | 0.70 | 0.76 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.00 | معامل الخصم |
| 78,402,662 | 5,704,380 | 6,246,296 | 6,839,694 | 7,489,465 | 8,200,964 | 8,552,434 | 9,364,915 | 10,254,582 | 11,228,767 | 12,295,500 | 6,147,750 | القيمة الحالية للنقود |
| 170,727,407 | | | | | | | | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر)

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|--|-----------------------|
| مائة وسبعون مليوناً وسبعمائة وسبعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وسبعة ريالات سعودية لا غير | 170,727,407 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية /121000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| | منهج - 104 | 1210002327 | منتسب | مشرف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صور الصكوك:





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة رخصة البناء:

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٧/١٤٣٧
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨/٠٩/١٨
تاريخ الإنهاء: ١٤٣٨/٠٩/١٨
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

رقم الترخيص: ١٤٣٧/١٤٣٧
رقم المخطط: ١٤٣٧/١٤٣٧
رقم القطعة: ١٤٣٧/١٤٣٧
الشارع: حي السلام
مساحة الأرض: ٢٠٠٠ م^٢

اسم المالك: نعيم بن قيسان بن عبد السبحان
رقم الهوية: ١٠٠٠١٤٦٦٤٦
رقم المخطط: ٩١٠١١٠٠١٩٨٨
رقم القطعة: ١٤٣٧/١٤٣٧
الشارع: حي السلام
مساحة الأرض: ٢٠٠٠ م^٢

| الجهة | الحدود | الارتفاع | الإرتداد | تقوس عرض ٥ م |
|-------|------------------|----------|----------|--------------|
| شمال | شارع عرض ١٢ م | ١٦,٦ | ٨,٩ | ٥٥ |
| شرق | في رقم ١٤٣٧/١٤٣٧ | ٨٨ | ٧,٤ | ٥٥ |
| جنوب | شارع عرض ١٠ م | ٨٩ | ٥٩,٢٤ | ٥٥ |
| غرب | شارع عرض ١٠ م | ٤٣ | ١٩,٧٢ | ٥٥ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الاستخدام |
|---------------|-------------|----------|-----------|
| مواقف | ١ | ١٠,٧٢,٣٩ | تجاري |
| تور كالت | ١ | ١٤٤,٠٠٠ | عقارات |
| قو لثي | ١ | ٣٦,٠٣,٦ | مواقف |
| قو لول | ١ | ٣٦,٠٣,٦ | مواقف |
| تور كالت | ١ | ١٤٤,٠٠٠ | عقارات |
| تور كالت | ١ | ١٤٣,٠٦٤ | عقارات |
| تور رابع | ١ | ١٣٩٨,٠٠ | عقارات |
| تور خامس | ١ | ١٣٩٨,٠٠ | عقارات |
| مخارج طوارئ | ١ | ١٤٣,٠٦٤ | عقارات |
| انوار | ١ | ٤٤,٠٠٠ | عقارات |

ملاحظات:
١- المساحة الكلية للمخطط ٢٠٠٠ م^٢.
٢- المساحة المخصصة للبناء ١٤٣٧ م^٢.
٣- المساحة المخصصة للمواقف ١٠,٧٢,٣٩ م^٢.
٤- المساحة المخصصة للتور كالت ١٤٤,٠٠٠ م^٢.
٥- المساحة المخصصة للقو لثي ٣٦,٠٣,٦ م^٢.
٦- المساحة المخصصة للقو لول ٣٦,٠٣,٦ م^٢.
٧- المساحة المخصصة للتور كالت ١٤٣,٠٦٤ م^٢.
٨- المساحة المخصصة للتور رابع ١٣٩٨,٠٠ م^٢.
٩- المساحة المخصصة للتور خامس ١٣٩٨,٠٠ م^٢.
١٠- المساحة المخصصة للمخارج طوارئ ١٤٣,٠٦٤ م^٢.
١١- المساحة المخصصة للانوار ٤٤,٠٠٠ م^٢.

رقم الترخيص: ١٤٣٧/١٤٣٧
رقم المشروع: ١٤٣٧/١٤٣٧
رقم مخطط الإيضاح: ١٤٣٧/١٤٣٧
رقم المخطط: ١٤٣٧/١٤٣٧
رقم القطعة: ١٤٣٧/١٤٣٧
الشارع: حي السلام
مساحة الأرض: ٢٠٠٠ م^٢

ملاحظات:
١- المساحة الكلية للمخطط ٢٠٠٠ م^٢.
٢- المساحة المخصصة للبناء ١٤٣٧ م^٢.
٣- المساحة المخصصة للمواقف ١٠,٧٢,٣٩ م^٢.
٤- المساحة المخصصة للتور كالت ١٤٤,٠٠٠ م^٢.
٥- المساحة المخصصة للقو لثي ٣٦,٠٣,٦ م^٢.
٦- المساحة المخصصة للقو لول ٣٦,٠٣,٦ م^٢.
٧- المساحة المخصصة للتور كالت ١٤٣,٠٦٤ م^٢.
٨- المساحة المخصصة للتور رابع ١٣٩٨,٠٠ م^٢.
٩- المساحة المخصصة للتور خامس ١٣٩٨,٠٠ م^٢.
١٠- المساحة المخصصة للمخارج طوارئ ١٤٣,٠٦٤ م^٢.
١١- المساحة المخصصة للانوار ٤٤,٠٠٠ م^٢.

الختم الرسمي

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amara/BuildingLaws//JsViewer/Js/gis/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

| اسم الوحدة | التسيم | اسم الحي | السلام |
|--|--|---------------------------------|----------------------------------|
| رقم المخطط | 2696 | رقم المنطقة | 168 |
| البناء: 1 - سكني / تجاري / مكثبي * منطقة التقسيم م 111 * | | | |
| الإستعمال المسموح به | سكني / تجاري / مكثبي | | |
| الحد الأقصى لارتفاع المبنى | أرضي + أول - 50% مطلق علوية | | |
| الحد الأقصى لمعامل البناء | 1.2 | | |
| الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض) | يجب مراجعة امانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به | | |
| الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض | 60% | | |
| الحد الأدنى للارتدادات | جهة الشوارع الرئيسية | جهة المجاورين (الجانب والخليفي) | جهة الشوارع الفرعية |
| | لا يقل الارتداد عن 6 متر على الشوارع عرض 30 متر واكبر | 2 متر | 1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين |
| البناء: 2 - سكني / تجاري / مكثبي * ضوابط قطع الأراضي الامامية على مسارات الحافلات ذات المسار المخصص BRT ضمن حدود العمق التجاري 30 متر * | | | |
| الإستعمال المسموح به | سكني / تجاري / مكثبي | | |
| الحد الأقصى لارتفاع المبنى | أرضي + 3 أدوار | | |
| الحد الأقصى لمعامل البناء | 2 | | |
| الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض) | لا يتجاوز عمق البناء ارتفاع 4 ادوار عن 30متر كحد أقصى من حد الملكية جهة الشوارع الرئيسية وباقي عمق الأرض ويحدد أقصى 60متر يكون ارتفاع دورين واستعمال سكني (شقق سكنية / ديكس / فلز) | | |
| الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض | 50% | | |
| الحد الأدنى للارتدادات | جهة الشوارع الرئيسية | جهة المجاورين (الجانب والخليفي) | جهة الشوارع الفرعية |
| | 6 امتار | 3 امتار | خمسة عرض الشارع بحد أدنى 3 امتار |
| الاشتراطات العامة | | | |
| ضوابط الدمج | * يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المظهرة لها مع الالتزام بالارتداد 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي * | | |
| تربة شروق الرياض | *تطبيق الضوابط المهره من مهام الهيئة الخاصة بـ فواعد تأسيس المباني على تربة شروق الرياض* | | |
| التطوير الموجه للنقل العام | *قطع أراضي واقعة ضمن نطاق مناطق التطوير الموجه للنقل العام تخضع لحوافز تطويرية خاصة* | | |
| مواقف السيارات | *إشترطات مواقف السيارات* | | |

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مستودعات اللؤلؤة، الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مستودعات اللؤلؤة الواقعة بمدينة الرياض حي المصانع، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض **94,908.60** متر مربع فقط، حسب الصكوك، وبمساحة إجمالية للمباني **80,359** متر مربع فقط، حسب رخص البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **مائة وأربعة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وأربعمائة وثلاثة وعشرون ريالاً سعودياً لا غير (154,383,423) ريال سعودي،**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيم بتاريخ 2022/06/30 م

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المحتويات

| الصفحة | المحتوى |
|--------|---|
| 7 | الملخص التنفيذي |
| 8 | نطاق العمل |
| 11 | مراحل العمل |
| 18 | الأصل موضوع التقييم |
| 19 | المعاينة وتحليل الموقع |
| 20 | العوامل المؤثرة على العقارات |
| 21 | طرق التقييم المستخدمة |
| 24 | جمع وتحليل البيانات |
| 27 | طريقة حساب قيمة الارض بأسلوب المقارنات |
| 28 | طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة |
| 30 | تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) حسب العقد والسوق |
| 32 | تقييم العقار |
| 33 | القيمة النهائية |
| 34 | فريق العمل |
| 35 | المرفقات |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|---|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت مستودعات | مستخدم التقرير |
| الرياض - حي المصانع | العقار موضوع التقييم |
| 317815000171-417816000168-317821000166-210107049290-810120045121 410115053582-317805000162-317803000174-317817000112 | عنوان العقار |
| 1439/06/18 هـ-1441/03/21 هـ-1441/02/24 هـ-1441/02/23 هـ-1441/03/06 هـ- | رقم الصك |
| 3123-3121-3119-3117-3085-3059-3057-3055 | تاريخ الصك |
| -3124-3122-3120-3061-3092-3091-30893090-3088-3087-3086-3085-2962-2960 -3077-3076-3075-3074-3073-3072-3071-3070-3069-3068-3067-3066-3065 -3038-3037-3036-3035-3034-3085-3084-3083-3082-3081-3080-3079-3078 -3051-3050-3049-3048-3047-3046-3045-3044-3043-3042-3041-3040-3039 -3106-3105-3104-3103-3102-3101-3100-3099-3098-3097-3096-3095-3094-3093 3116-3115-3114-3113-3112-3111-3110-3109-3108-3107 | رقم القطعة |
| 3085 | رقم المخطط |
| - | رقم البلوك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الرياض | كتابة العدل |
| مستودعات | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | | بنود نطاق العمل |
|--|--|--|--|
| محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327 | عبدالمك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي |
| | | | رقم السجل المهني 1010608364 |
| | | | تاريخ نهاية السجل 1444/08/13 هـ |
| شركة الراجحي المالية. | | | العميل |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | | مستخدمين التقرير |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض 94,908.60 متر مربع فقط، حسب الصكوك، وبمساحة إجمالية للمباني 80,359 متر مربع فقط، حسب رخص البناء. | | | الأصل موضوع التقييم |
| إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | | عملة التقييم |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | | | الغرض من التقييم |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | | أساس القيمة |
| | | | تاريخ المعاينة 2022/05/23 م |
| | | | تاريخ إصدار التقرير 2022/07/31 م |
| | | | تاريخ القيمة 2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة. |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

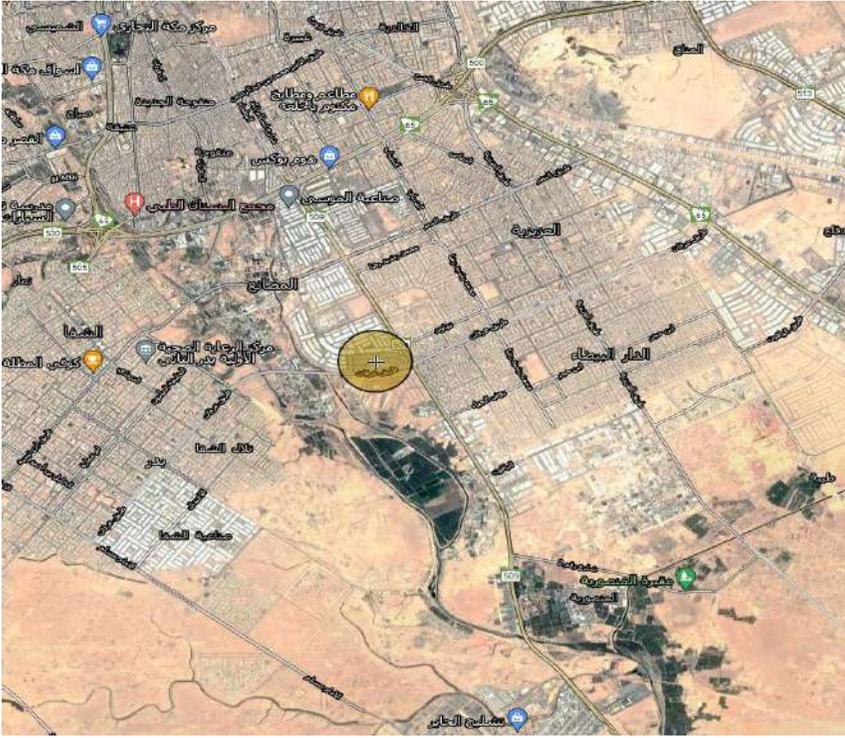
N 24.561830

E 46.751880

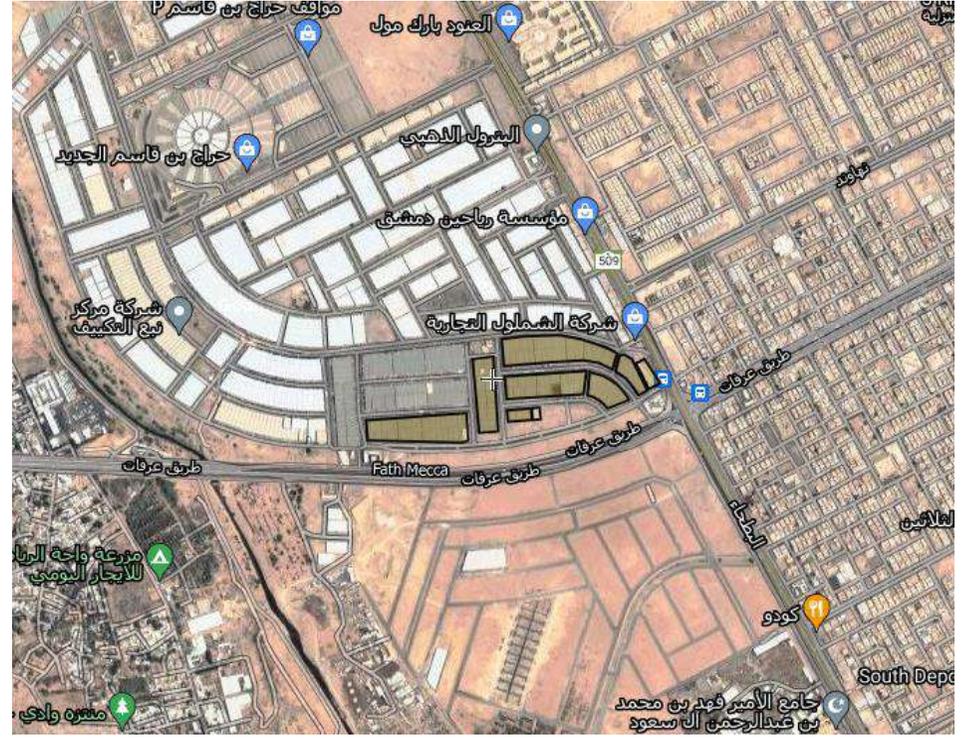
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي المصانع.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض **94,908.60** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **80,359** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للقطع 3055-3057-3059-3085

| الحد | الطول | الإتجاه |
|------|---------------|---------|
| 77 م | شارع عرض 25 م | شمالاً |
| 82 م | جار | جنوباً |
| 40 م | جار | شرقاً |
| 35 م | شارع عرض 25 م | غرباً |

الحدود والأطوال للقطع 3117-3119-3121-3123

| الحد | الطول | الإتجاه |
|--------------------|-----------------------------------|---------|
| 27.03 م | شارع عرض 30 م | شمالاً |
| 33.229 م | شارع عرض 25 م | جنوباً |
| 138.28 م | جار | شرقاً |
| 101.78 م + 61.74 م | شارع عرض 25 م + ممر مشاة عرض 10 م | غرباً |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الحدود والأطوال للقطع 2962-2960

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------|---------------|---------|
| 50 م | شارع عرض 25 م | شمالاً |
| 50 م | جار | جنوباً |
| 42.08 م | جار | شرقاً |
| 36.4 م | جار | غرباً |

الحدود والأطوال للقطع 3092-3091-30893090-3088-3087-3086-3085

| الحد | الطول | الإتجاه |
|----------------------------------|-------------------|---------|
| 161.32 م | شارع عرض 25 م | شمالاً |
| 76.82 م | شارع عرض 25 م | جنوباً |
| 70.18 م + شطفتين 6.94 م + 6.69 م | شارع عرض 25 م | شرقاً |
| 80.24 م | ممر مشاة عرض 10 م | غرباً |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الحدود والأطوال للقطع 3061

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------|---------------|---------|
| 26 م | شارع عرض 25 م | شمالاً |
| 22.37 م | شوطار | جنوباً |
| 42.82 م | شوطار | شرقاً |
| 40 م | جار | غرباً |

الحدود والأطوال للقطع 3124-3122-3120

| الحد | الطول | الإتجاه |
|-----------------------|----------------------|---------|
| 48.67 م | جار | شمالاً |
| 52.9 م | شارع عرض 25 م | جنوباً |
| 88.01 م + شطفة 7.10 م | طريق الحائر عرض 40 م | شرقاً |
| 138.28 م | جار | غرباً |

الحدود والأطوال للقطع 3083-3082-3081-3080-3079-3078-3077-3076-3075-3074-3073-3072-3071-3070-3069-3068-3067-3066-3065-3085-3084

| الحد | الطول | الإتجاه |
|-------------------------------|-------------------|---------|
| 255.58 م | شارع عرض 25 م | شمالاً |
| 241.94 م | شارع عرض 25 م | جنوباً |
| 80 م | ممر مشاه عرض 10 م | شرقاً |
| 70 م + شطفتين 7.07 م + 7.07 م | شارع عرض 25 م | غرباً |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الحدود والأطوال للقطع 3051-3034-3035-3036-3037-3038-3039-3040-3041-3042-3043-3044-3045-3046-3047-3048-3049-3050

| الحد | الطول | الإتجاه |
|-------|-------------------|---------|
| 70 م | ممر مشاة عرض 10 م | شمالاً |
| 70 م | جار | جنوباً |
| 238 م | شارع عرض 25 م | شرقاً |
| 238 م | شارع عرض 25 م | غرباً |

الحدود والأطوال للقطع 3111-3112-3113-3114-3115-3116-3093-3094-3095-3096-3097-3098-3099-3100-3101-3102-3103-3104-3105-3106-3107-3108-3109-3110

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------------------|---------------------|---------|
| منحنى 364.71 م | شارع المنصورية 30 م | شمالاً |
| منحنى 344.42 م | شارع عرض 25 م | جنوباً |
| 58.72 | ممر مشاة عرض 10 م | شرقاً |
| +850.7 شطفة 7.21 م+7.07 م | شارع عرض 25 م | غرباً |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|-----------|------------------------|---|
| مستودعات | 2م 80,359 | دور أرضي |
| | 2م 80,359 | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 12 سنة تقريبا | عمر البناء |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مستودعات.



21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي المصانع ذو الاستخدام الصناعي ، وقد ساهم وقوعه على طريق الحائر وطريق عرفات على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي المصانع والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المستودعات.
- مخاطر عدم اشغال الغير مؤجر حاليا
- مخاطر عدم تجديد العقود
- مخاطر الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعه والعامه

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|---|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصصة + رسملة الدخل | المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التاجير للمكاتب والمعارض) | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

| نوع القيمة | سعر المتر | الحي | مساحة الأرض (م ²) | الإستخدام | م |
|------------|-----------|---------|-------------------------------|-----------|---|
| تنفيذ | 1250 | المصانع | 1,500 | تجاري | 1 |
| تنفيذ | 1100 | المصانع | 1,350 | تجاري | 2 |
| حد | 1300 | المصانع | 4,050 | تجاري | 3 |



21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مستودعات

| سعر المتر التاجيري | الحي | مساحة المستودع (م2) | م |
|--------------------|-------------|---------------------|---|
| 144 | حي العزيزية | 900 | 1 |
| 184 | حي المصانع | 1,520 | 2 |





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

| سعر المتر التآجيري | موقع العقار | مساحة المعارض (م ²) | م |
|--------------------|-------------|---------------------------------|---|
| 392 | طريق عرفات | 102 | 1 |
| 375 | طريق الحائر | 80 | 2 |
| 400 | طريق الحائر | 50 | 3 |



21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

| القيمة التاجيرية | الحي | مساحة الشقق (م2) | م |
|------------------|------------|------------------|---|
| 175 | طريق عرفات | 75 | 1 |
| 135 | حي المصانع | 140 | 2 |
| 392 | طريق عرفات | 102 | 3 |



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب القيمة
الأرض بأسلوب المقارنات

حساب القيمة بطريقة المقارنات : أراضي

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|---------|-------------|---------|----------|-------|--|--------------------------------|
| 2022 | | 2021 | | 2021 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 1,300 | تنفيذ | 1,100 | تنفيذ | 1,250 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| -10% | -130 | 0% | 0 | 0% | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 1,170 | | 1,100 | | 1,250 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| 0% | 4,050 | 0% | 1,350 | 0% | 1,500 | 94,908.61 | مساحة الأرض (م ²) |
| 0% | عالي | 0% | عالي | 0% | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| 5% | المصانع | 5% | المصانع | 5% | 0 | المصانع | موقع العقار |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 5% | | 5% | | 5% | | مجموع التسويات | |
| 1,229 | | 1,155 | | 1,313 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال) | |
| | | 1,232 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م ² / ريال) | |
| | | 1,230 | | | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² / ريال) | |
| | | 116,737,590 | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب القيمة
باسلوب المقارنات

حساب القيمة بطريقة المقارنات : مستودعات

| العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-------------|----------|-------------|---|--|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 184 | حد | 144 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| -5% | -9.2 | 0% | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 175 | | 144 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| 0% | 1,520 | 0% | 900 | - | متوسط مساحة المستودع (م ²) |
| 0% | طريق الحائر | 0% | حي العزيزية | حي المصانع | موقع العقار |
| 0% | عالي | 0% | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 0% | | 0% | | مجموع التسويات | |
| 175 | | 144 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال) | |
| | | 159 | | صافي متوسط سعر المستودع (م ² /ريال) | |
| | | 159 | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² /ريال) | |

طريقة حساب القيمة باسلوب المقارنات

حساب القيمة بطريقة المقارنات : معارض

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-------------|----------|-------------|----------|------------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 400 | حد | 375 | حد | 392 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| -5% | -20 | -5% | -18.75 | -5% | -19.6 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 380 | | 356 | | 372 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| -10% | 50 | -5% | 80 | -5% | 102 | 561 | متوسط مساحة المعارض (م2) |
| 0% | طريق الحائر | 0% | طريق الحائر | 0% | طريق عرفات | حي المصانع | موقع العقار |
| 0% | عالي | 0% | عالي | 0% | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| -10% | | -5% | | -5% | | مجموع التسويات | |
| 342 | | 338 | | 354 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م/2 ريال) | |
| | | 345 | | | | صافي متوسط سعر المعرض (م/2 ريال) | |
| | | 340 | | | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م/2 ريال) | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب القيمة
باسلوب المقارنات

حساب القيمة بطريقة المقارنات : شقق

| العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|------------|----------|------------|---|-------------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 135 | حد | 175 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| -5% | -6.75 | -5% | -8.75 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 128 | | 166 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| 20% | 140 | 10% | 75 | 27 | متوسط مساحة الشقق (م ²) |
| 5% | حي المصانع | 0% | طريق عرفات | طريق الحائر | موقع العقار |
| 0% | عزاب | -15% | عوائل | عزاب | نوع الشقق |
| 0% | عالي | 0% | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 25% | | -5% | | مجموع التسويات | |
| 160 | | 158 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال) | |
| | | 159 | | صافي متوسط سعر المعرض (م ² /ريال) | |
| | | 160 | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² /ريال) | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب قيمة الارض
والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|--------------------|------------------|-----------|--|
| 116,737,590 | 1,230 | 94,908.61 | الأرض |
| 32,143,620 | 400 | 80,359 | المساحة المبنية للمستودعات |
| 3,293,000 | 1,000 | 3,293 | دور ارضي |
| 2,874,000 | 1,000 | 2,874 | دور اول |
| 229,920 | 800 | 287.40 | ملاحق علوية |
| 35,000 | 700 | 50 | غرف الكهرباء |
| 125,024 | 400 | 312.56 | الاسوار |
| 87,176.01 | | | إجمالي مساحة المباني م ² |
| 38,700,564 | | | اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) |
| 25 | | | العمر الافتراضي للعقار (سنة) |
| 12.0 | | | عمر العقار الحالي (سنة) |
| 13 | | | العمر المتبقي للعقار (سنة) |
| 48% | | | نسبة الأهلاك نسبة مئوية |
| 20,124,293 | | | قيمة المباني بعد الإهلاك |
| 116,737,590 | | | قيمة الارض (ريال سعودي) |
| 136,861,884 | | | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) |
| 136,900,000 | | | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب |

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد والسوق :

حسب العقد والسوق

| | |
|------------|--------------------|
| 2% | معدل النمو |
| 12,667,251 | إجمالي الدخل |
| 5% | المصاريف التشغيلية |

| 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|-------------|------------|------------|------------|-----------|---------------------------|
| 3 | 2 | 1 | 0 | - | |
| 13,711,440 | 13,442,588 | 13,179,008 | 12,920,596 | 4,687,631 | أجمالي الدخل |
| 90% | 90% | 90% | 90% | 100% | الانشغال |
| 12,340,296 | 12,098,330 | 11,861,107 | 11,628,537 | 4,687,631 | الدخل الفعلي |
| 617,015 | 604,916 | 593,055 | 581,427 | 0 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 11,723,281 | 11,493,413 | 11,268,052 | 11,047,110 | 4,687,631 | صافي الدخل |
| 8% | | | | | معدل الرسملة |
| 146,541,017 | | | | | قيمة العقار |
| 158,264,298 | 11,493,413 | 11,268,052 | 11,047,110 | 4,687,631 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | معدل الخصم |
| 0.75 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.00 | معامل الخصم |
| 118,906,310 | 9,498,689 | 10,243,684 | 11,047,110 | 4,687,631 | القيمة الحالية للنقود |
| 154,383,423 | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب السوق للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتابةً

القيمة النهائية رقماً

مائة وأربعة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وأربعمائة وثلاثة وعشرون ريالاً سعودياً لا غير

154,383,423 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

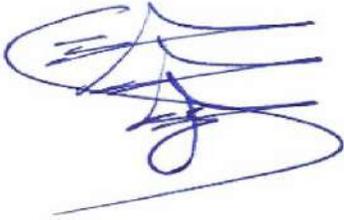
CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| | منهج - 104 | 1210002327 | منتسب | مشارف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

صورة الصك :

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[277]
كتابة العدل بشمال الرضاه

رقم: ٣١٧٨١٧٠٠٠١٧٤
التاريخ: ١٤٤١ / ٢ / ٢٤ هـ
شركة الحجاز

صك رهن وتملك عقار

الجمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض ٢٩٦٠ و قطعة الأرض ٢٩٦١ من المخطط رقم ٢٠٨٥ الواقع في حي الصناع بمدينة الرضاه - وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم ٢٩٦١ و ٢٩٦٢ بطول (٥٠) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٤ م بطول (٥٠) خمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٩٦٤ بطول (٢٠,٠٨) اثنين وأربعون متر و ثمانية سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٩٥٨ بطول (٣٩,٤) ستة وثلاثون متراً وأربعون سنتيمتراً
ومساحتها : (٩,٩٦٦,٠٦٦) ألف وتسعمائة وإثنين وستون متر مربع وإثنين ستم مرقع فقط
المعوضه / شركة الخازن الحيزه الثانيه بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاول بالرياض برقم ٤٩١٠٠٧٠٤٩٢٩٨ في ١٨ / ١٨ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء / صناع / شركة/أراضي المسرفيه للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه ب) مبلغ وقدره ٣٩٠٤٠٢٥ فقط ثلاثة مليون وتسعة مئة وأربعة آلاف وخمسة وعشرون ريال فقط لا غير اجل على يتم دفع المبلغ دفعة واحدة بنهاية مدة الميثاقية بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢٣ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما يفي ذمة الراهن من مبلغ وما يخص يربح فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جري التصديق تسريراً في ٩ / ٣ / ١٤٤١ هـ واصل على شهاد محمد وآله وصحبه وسلم.

شركة الحجاز

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرضاه
كاتب العدل بكبر رقم ٢١

عبدالمجيد بن سعد بن محمد بن عوض

شركة الحجاز

شركة الحجاز

شركة الحجاز

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[277]
كتابة العدل بشمال الرضاه

رقم: ٣١٧٨٠٣٠٠٠١٧٤
التاريخ: ١٤٤١ / ٢ / ٢٤ هـ
شركة الحجاز

صك رهن وتملك عقار

الجمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض ٣١١٧ و قطعة الأرض ٣١١٨ و قطعة الأرض ٣١١٩ من المخطط رقم ٢٠٨٥ الواقع في حي الصناع بمدينة الرضاه - وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٠ م بطول (٢٧,٠٣) سبعة وثلاثون متر وثلاثة سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٥ م بطول (٣٣,٢٩) ثلاثة وثلاثون متر وتسعة وعشرون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٣١١٨ و ٣١١٧ و ٣١٢٠ بطول (١٣٨,٢٨) مائة وثمانية وثلاثون متر و ثمانية وعشرون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ٢٥ م - ممر مشاة عرض ١٠ م بطول (١٠,٧٨) عشرة متركس م١٠ م و ٦٩١,٧٤ م ومساحتها : (٩,٧٧٣,٤٢) متلأاف وسبعمئة وثلاثة وسبعون متر مربعاً وإثنين وأربعون سنتيمتراً مربعاً فقط
المعوضه / شركة الخازن الحيزه الثانيه بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاول بالرياض برقم ٤٩١٠١٠٧٠٤٩٢٩٨ في ١٨ / ١٨ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء / صناع / شركة/أراضي المسرفيه للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه ب) مبلغ وقدره ١٢٥٧٧٧٤٦ ثلاثة عشر مليون و اربع مئة وتسعمه وسبعون ألف و سبع مئة وستة واربعين ريال فقط لا غير على ان يتم السداد دفعه واحده في ٢٣ / ٩ / ٢٠٢٥ م والجاز من الهيئة الشرعيه بالبنك بقرن ١٠٧٥ في ٩ / ٢ / ١٤٣٦ هـ وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما يفي ذمة الراهن من مبلغ وما يخص يربح فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جري التصديق تسريراً في ٩ / ٣ / ١٤٤١ هـ واصل على شهاد محمد وآله وصحبه وسلم.

شركة الحجاز

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرضاه
كاتب العدل بكبر رقم ٢١

عبدالمجيد بن سعد بن محمد بن عوض

شركة الحجاز

شركة الحجاز

شركة الحجاز

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[277]
كتابة العدل بشمال الرضاه

رقم: ٣١٧٨٠٠٠٠٠١٧٤
التاريخ: ١٤٤١ / ٢ / ٢٤ هـ
شركة الحجاز

صك رهن وتملك عقار

الجمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض ٣٠٥٥ و قطعة الأرض ٣٠٥٦ و قطعة الأرض ٣٠٥٩ من المخطط رقم ٢٠٨٥ الواقع في حي الصناع بمدينة الرضاه - وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٢٥ م بطول (٧٧) سبعة و سبعون متر
جنوباً: قطعة رقم ٣٠٥٤ و ٣٠٥٥ و ٣٠٥٦ بطول (٨٢) اثنين وثمانون متر
شرقاً: قطعة رقم ٣٠٦١ بطول (٤٠) أربعون متر
غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول (٣٥) خمسة وثلاثون مترًا وستة م٧,٠٧ م ومساحتها : (٣,٢٩٥,٥٠٠) ثلاثة ملايين ومائتين وسبعة وستون متر مربعاً وخمسون سنتيمتراً مربعاً فقط غرفة مكهراء
المعوضه / شركة الخازن الحيزه الثانيه بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاول بالرياض برقم ٤٩١٠١١٦٠٤٩٢٩٢ في ١٨ / ١٨ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء / صناع / شركة/أراضي المسرفيه للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه ب) مبلغ وقدره ٦٥٠١١٧٠ فقط ستة مليون وخمسة مئة وواحد الف وستة مئة وسبعون ريال اجل ثلث دفعه واحدة بنهاية مدة الميثاقية بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢٣ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما يفي ذمة الراهن من مبلغ وما يخص يربح فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جري التصديق تسريراً في ٩ / ٣ / ١٤٤١ هـ واصل على شهاد محمد وآله وصحبه وسلم.

شركة الحجاز

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرضاه
كاتب العدل بكبر رقم ٢١

عبدالمجيد بن سعد بن محمد بن عوض

شركة الحجاز

شركة الحجاز

شركة الحجاز

صورة الصك :

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم: ٢٧٧٨١٥٠٠٠١٣٨
التاريخ: ١٤٤١ / ٣ / ٢١ هـ
شركة المحاماة والحجرات

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض ٣١٢٠ و قطعة الأرض ٣١٢٢ و قطعة الأرض ٣١٢٤ من المخطط رقم ٣٠٨٤ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض - وحدوها وأطولها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم ٣١١٨ بطول: (٤٨,١٧) ثمانية وأربعون متر و سبعة وستون سنتيمتر جنوباً: شارع عرض ٢٥ متر بطول: (٤٢,٤) اثنين وخمسون متر و ثمانون سنتيمتر شرقاً: طريق الحائل عرض ٤٠ متر بطول: (٨٨,٠١) ٨٠ + شحفة (٧,١) م غرباً: قطعة رقم ٣١٢٢ و رقم ٣١٢١ و رقم ٣١١١ بطول: (١٢٨,٢٨) مائة وثمانية و ثلاثون متر و ثمانية وستون سنتيمتر ومساحتها: (٥,٠٢٤,٩٦) خمس الاف و مئتان وستون متر مربعاً و ستة وتسعون سنتيمتر مربعاً فقط حسب المسطحة العند.
المعروفة (أو) شريطة الخازن المعروفة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١٦ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٤١٠١١٧٠٣٧٨٩٩ في ١٨ / ١٨ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء اصالح / شركة اراجي الصربية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانات فوفانه بأ: مستحقات مائة شركة اراجي الصربية للاستثمار يبلغ ١٧١٠٩٠٧٤,٩٣ ريال سبعة عشر مليون و مائة وتسعة الاف واربعة وستين ريال و ثلاثة وتسعين هلمه بعقد بيع اجل الحماز من الهيئة التشريعية رقم ١٠٧٤ بتاريخ ١٤٣٦/١/١٤٣٦ م على ان يقر سداد الدبونية دفعة واحدة بنهاية مدة الدبونية بتاريخ ٢٣/٨/١٤٣٦ و يبلغ وقدره ١٧٢٠٩٠٧٤,٩٣ ريال سبعة عشر مليون و مائة وتسعة الاف واربعة وستين ريال و ثلاثة وتسعين هلمه في حالة عدم السداد فملتمتون بيع العقار بالقيمة التي تثبتت عندھا الرضات واستيفاء مائة ذمة الزاهن من مبلغ وما نقص برجع فيه هاليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤١ / ٣ / ٢١ هـ ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن فهد بن عبد الله آل خميس
عبد الجيد بن سعد بن محمد بن عوض
عبد الله بن محمد بن عوض

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم: ٢٧٧٨١٥٠٠٠١٣٨
التاريخ: ١٤٤١ / ٣ / ٢١ هـ
شركة المحاماة والحجرات

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن جزء من قطعة الأرض رقم ٣٠٦١ من المخطط رقم ٣٠٨٥ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض - وحدوها وأطولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٢٥ متر بطول: (٢٢,٣٧) اثنين وعشرون متر و سبعة و ثلاثون سنتيمتر جنوباً: شوارع رقم ٢٥ و ٣٠٦٠ شرقاً: شوارع رقم ٣٠٦٢ و حد ملكية بطول: (٠) طول منكمسر ٢٤,٨٢ م غرباً: قطعة رقم ٣٠٥٩ بطول: (٤٠) أربعون متراً ومساحتها: (٩,٠٣٨,٣٥) ألف و ثمانية و ثلاثون متر مربعاً و خمسة و ثلاثون سنتيمتر مربعاً فقط حسب التقرير الصادر رقم ١٨٠٠٢/١٤٣٢ و تاريخ ١٤٣٢/١/١٤٣٢ هـ.
المعروفة (أو) شركة الخازن المعروفة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١٦ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٤١٠١١٧٠٣٧٨٩٩ في ١٨ / ١٨ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء اصالح / شركة اراجي الصربية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانات فوفانه بأ: مبلغ ٢٠٦٦٠٠٨٠ اثنان مليون وستة وستون ألف وثمانية وثمانون ريال فقط لا غير على ان يقر سداد الدبونية دفعة واحدة بنهاية مدة الدبونية بتاريخ ٢٣ / ٨ / ٢٠٢٥ م يبلغ ٢٠٦٦٠٠٨٠ ريال و حالة عدم السداد فملتمتون بيع العقار بالقيمة التي تثبتت عندھا الرضات واستيفاء مائة ذمة الزاهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤١ / ٣ / ٢١ هـ ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الجيد بن سعد بن محمد بن عوض
عبد الله بن محمد بن عوض

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم: ٢٧٧٨١٥٠٠٠١٣٨
التاريخ: ١٤٤١ / ٣ / ٢١ هـ
شركة المحاماة والحجرات

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض ٣٠٨٥ و قطعة الأرض ٣٠٨٦ و قطعة الأرض ٣٠٨٧ و قطعة الأرض ٣٠٨٨ و قطعة الأرض ٣٠٨٩ و قطعة الأرض ٣٠٩٠ و قطعة الأرض ٣٠٩١ و قطعة الأرض ٣٠٩٢ من المخطط رقم ٣٠٨٤ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض - وحدوها وأطولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٢٥ متر بطول: (٦٦,٣٢) مائة و واحد وستون متر و اثنين و ثلاثون سنتيمتر جنوباً: شارع عرض ٢٥ متر بطول: (٧٩,٨٢) ستة و سبعون متر و اثنين و ثمانون سنتيمتر شرقاً: شارع عرض ٢٥ متر بطول: (٧٠,١٨) سبعون متر و ثمانية عشر سنتيمتر + شحفتين ٦,٩٤ م و ٦,٦٦ م غرباً: ممر مشاة عرض ١٠ متر بطول: (٨٠,٣٤) ثمانون متر و أربعة وستون سنتيمتر ومساحتها: (٩,٤٣٢,٠٢) تسع الاف و تسعمائة و تسع الاف و اثنين سنتيمتر مربعاً فقط غرفة كهرباء ١٠٠ م.
المعروفة (أو) شركة الخازن المعروفة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١٦ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٤١٠١١٧٠٣٧٨٩٩ في ١٨ / ١٨ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء اصالح / شركة اراجي الصربية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانات فوفانه بأ: مبلغ ١٧٢٠٩٠٧٤,٩٣ سبعة عشر مليون و سبعة و ثمانين ألف و مئتين و مائة وستة و ثمانين ريال فقط لا غير على ان يتم سداد الدبونية دفعة واحدة بنهاية مدة الدبونية بتاريخ ٢٣ / ٨ / ٢٠٢٥ م الحماز من الهيئة التشريعية رقم (١٠٧٤) بتاريخ ١٤٣٦/١/١٤٣٦ م و حالة عدم السداد فملتمتون بيع العقار بالقيمة التي تثبتت عندھا الرضات واستيفاء مائة ذمة الزاهن من مبلغ وما نقص برجع فيه هاليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤١ / ٣ / ٢١ هـ ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن فهد بن عبد الله آل خميس
عبد الجيد بن سعد بن محمد بن عوض
عبد الله بن محمد بن عوض

المرفقات

صورة الصك :

جمهورية العراق
المجلس الأعلى للقضاء
وزارة العدل
[277]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: 11002382
التاريخ: 18 / 7 / 1432 هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض 3096 و قطعة الأرض 3096 و قطعة الأرض 3097 و قطعة الأرض 3098 و قطعة الأرض 3099 و قطعة الأرض 3100 و قطعة الأرض 3101 و قطعة الأرض 3102 و قطعة الأرض 3103 و قطعة الأرض 3104 و قطعة الأرض 3105 و قطعة الأرض 3106 و قطعة الأرض 3107 و قطعة الأرض 3108 و قطعة الأرض 3109 و قطعة الأرض 3110 و قطعة الأرض 3111 و قطعة الأرض 3112 و قطعة الأرض 3113 و قطعة الأرض 3114 و قطعة الأرض 3115 و قطعة الأرض 3116 من المخطط رقم 3085 الواقع في حي الصالح بمدينة الرياض - ومدونها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 25 م بطول: (255,88) متراً و خمسة و خمسون متراً و ثمانية و خمسون مستعبر جنوباً: شارع عرض 25 م بطول: (281,94) متراً و واحد و أربعون متراً و أربعين و تسعون مستعبر شرقاً: حرم مشاة عرض 10 م بطول (80) متراً و ثلاثون متراً غرباً: شارع عرض 25 م بطول: (70) سيمون متر و تسعة و ثمانون متراً و تسعون مستعبراً مربعاً فقط ومساحتها: (20,169,78) عشرون ألفاً و مئتين و ستة و ستون متراً مربعاً و ثمانية و ستون مستعبراً مربعاً فقط والمساحة في الأراضي على الصفة الصادر من هذه الإدارة برقم 41013022288 هـ 11 / 11 / 1431 هـ قد انتقلت ملكيتها لـ شركة المازن للميرة الكابينة بموجب سجل تجاري رقم 1010418111 هـ 11 / 11 / 1435 هـ ، بشئ وقرره 850-886-887-888-889-890 مليون و ثمانمائة و تسعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و ستون ريال و خمسة و ثمانون حقة جزء من الشراكة وعليه جرى التصديق تجديراً في 18 / 7 / 1432 هـ لاتعداده ، وعلى الله على نيتنا محمد وآله وصحبه وسلّم.

المكتب الرئيسي
محمد بن محمد الفهدى

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كتب العدل رقم 19

المكتب الرئيسي
محمد بن محمد الفهدى

هذا الصك صادر عن كتابة العدل الأولى بالرياض بتاريخ 18 / 7 / 1432 هـ الموافق 11 / 11 / 2011 م
عقدت بحضور الشكوة 19721 (هذا المرفق محقق بالتصديق والتوقيع الإلكتروني)
توقيع: 11/11/2011

جمهورية العراق
المجلس الأعلى للقضاء
وزارة العدل
[277]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: 11002382
التاريخ: 18 / 7 / 1432 هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض 3096 و قطعة الأرض 3096 و قطعة الأرض 3097 و قطعة الأرض 3098 و قطعة الأرض 3099 و قطعة الأرض 3100 و قطعة الأرض 3101 و قطعة الأرض 3102 و قطعة الأرض 3103 و قطعة الأرض 3104 و قطعة الأرض 3105 و قطعة الأرض 3106 و قطعة الأرض 3107 و قطعة الأرض 3108 و قطعة الأرض 3109 و قطعة الأرض 3110 و قطعة الأرض 3111 و قطعة الأرض 3112 و قطعة الأرض 3113 و قطعة الأرض 3114 و قطعة الأرض 3115 و قطعة الأرض 3116 من المخطط رقم 3085 الواقع في حي الصالح بمدينة الرياض - ومدونها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع للسيوية عرض 30 م بطول: (281,94) متراً و واحد و أربعين متراً و أربعين و تسعون مستعبر جنوباً: شارع عرض 25 م بطول: (281,94) متراً و واحد و أربعين متراً و أربعين و تسعون مستعبر شرقاً: حرم مشاة عرض 10 م بطول: (80) متراً و ثلاثون متراً غرباً: شارع عرض 25 م بطول: (70) سيمون متر و تسعة و ثمانون متراً و تسعون مستعبراً مربعاً فقط ومساحتها: (20,169,78) عشرون ألفاً و مئتين و ستة و ستون متراً مربعاً و ثمانية و ستون مستعبراً مربعاً فقط والمساحة في الأراضي على الصفة الصادر من هذه الإدارة برقم 41013022288 هـ 11 / 11 / 1431 هـ قد انتقلت ملكيتها لـ شركة المازن للميرة الكابينة بموجب سجل تجاري رقم 1010418111 هـ 11 / 11 / 1435 هـ ، بشئ وقرره 850-886-887-888-889-890 مليون و ثمانمائة و تسعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و ستون ريال و خمسة و ثمانون حقة جزء من الشراكة وعليه جرى التصديق تجديراً في 18 / 7 / 1432 هـ لاتعداده ، وعلى الله على نيتنا محمد وآله وصحبه وسلّم.

المكتب الرئيسي
محمد بن محمد الفهدى

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كتب العدل رقم 19

المكتب الرئيسي
محمد بن محمد الفهدى

هذا الصك صادر عن كتابة العدل الأولى بالرياض بتاريخ 18 / 7 / 1432 هـ الموافق 11 / 11 / 2011 م
عقدت بحضور الشكوة 19721 (هذا المرفق محقق بالتصديق والتوقيع الإلكتروني)
توقيع: 11/11/2011

جمهورية العراق
المجلس الأعلى للقضاء
وزارة العدل
[277]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: 11002382
التاريخ: 18 / 7 / 1432 هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض 3096 و قطعة الأرض 3096 و قطعة الأرض 3097 و قطعة الأرض 3098 و قطعة الأرض 3099 و قطعة الأرض 3100 و قطعة الأرض 3101 و قطعة الأرض 3102 و قطعة الأرض 3103 و قطعة الأرض 3104 و قطعة الأرض 3105 و قطعة الأرض 3106 و قطعة الأرض 3107 و قطعة الأرض 3108 و قطعة الأرض 3109 و قطعة الأرض 3110 و قطعة الأرض 3111 و قطعة الأرض 3112 و قطعة الأرض 3113 و قطعة الأرض 3114 و قطعة الأرض 3115 و قطعة الأرض 3116 من المخطط رقم 3085 الواقع في حي الصالح بمدينة الرياض - ومدونها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: حرم مشاة عرض 10 م بطول: (80) سيمون متر جنوباً: جزء من القطعة رقم 3083 و 3084 بطول: (70) سيمون متر شرقاً: شارع عرض 25 م بطول: (228) متراً و ثمانية و ثلاثون متراً غرباً: شارع عرض 25 م بطول: (238) متراً و ثمانية و ثلاثون متراً ومساحتها: (16,650) ستة عشر ألفاً و ثمانمائة و خمسون متراً مربعاً فقط حرفة تكهريا ، والمساحة في الأراضي على الصفة الصادر من هذه الإدارة برقم 41013022288 هـ 11 / 11 / 1431 هـ قد انتقلت ملكيتها لـ شركة المازن للميرة الكابينة بموجب سجل تجاري رقم 1010418111 هـ 11 / 11 / 1435 هـ ، بشئ وقرره 850-886-887-888-889-890 مليون و ثمانمائة و تسعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و ستون ريال و خمسة و ثمانون حقة جزء من الشراكة وعليه جرى التصديق تجديراً في 18 / 7 / 1432 هـ لاتعداده ، وعلى الله على نيتنا محمد وآله وصحبه وسلّم.

المكتب الرئيسي
محمد بن محمد الفهدى

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كتب العدل رقم 19

المكتب الرئيسي
محمد بن محمد الفهدى

هذا الصك صادر عن كتابة العدل الأولى بالرياض بتاريخ 18 / 7 / 1432 هـ الموافق 11 / 11 / 2011 م
عقدت بحضور الشكوة 19721 (هذا المرفق محقق بالتصديق والتوقيع الإلكتروني)
توقيع: 11/11/2011

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:



CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه

للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

التقييم العقاري

تقرير تقييم (مستودعات لولو المركزية)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مستودعات لولو المركزية الواقعة بمدينة الرياض حي المصفاة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة وبيِّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض **23,716.29** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **16,500** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **ثمانية وخمسون مليوناً ومائتان وواحد وستون ألفاً وسبعمائة وخمسة وأربعون ريالاً سعودياً لاغير (58,261,745) ريال سعودي،**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشركة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيِّم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | الوصف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مستودعات | العقار موضوع التقييم |
| الرياض - حي المصفاة | عنوان العقار |
| 317820000529-917820000530-317817000113-617803000176-317803000175 217822000183 | رقم الصك |
| 1441/02/23 هـ - 1441/02/24 هـ - 1441/03/21 هـ | تاريخ الصك |
| 686-688-690-691-689-687 | رقم القطعة |
| 3880/1 | رقم المخطط |
| - | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الرياض | كتابة العدل |
| مستودعات | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | بنود نطاق العمل |
|---|--|---|
| محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327 | عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |
| | | رقم السجل المهني 1010608364 |
| | | تاريخ نهاية السجل 1444/08/13 هـ |
| | | العميل شركة الراجحي المالية |
| | | مستخدمين التقرير تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت |
| | | الأصل موضوع التقييم العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض 23,716.29 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 16,500 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. |
| | | عملة التقييم إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. |
| | | الغرض من التقييم تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية |
| | | أساس القيمة القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) |
| | | تاريخ المعاينة 2022/05/23 م |
| | | تاريخ اصدار التقرير 2022/07/31 م |
| | | تاريخ القيمة 2022/06/30 وهو تاريخ تطبيق القيمة. |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

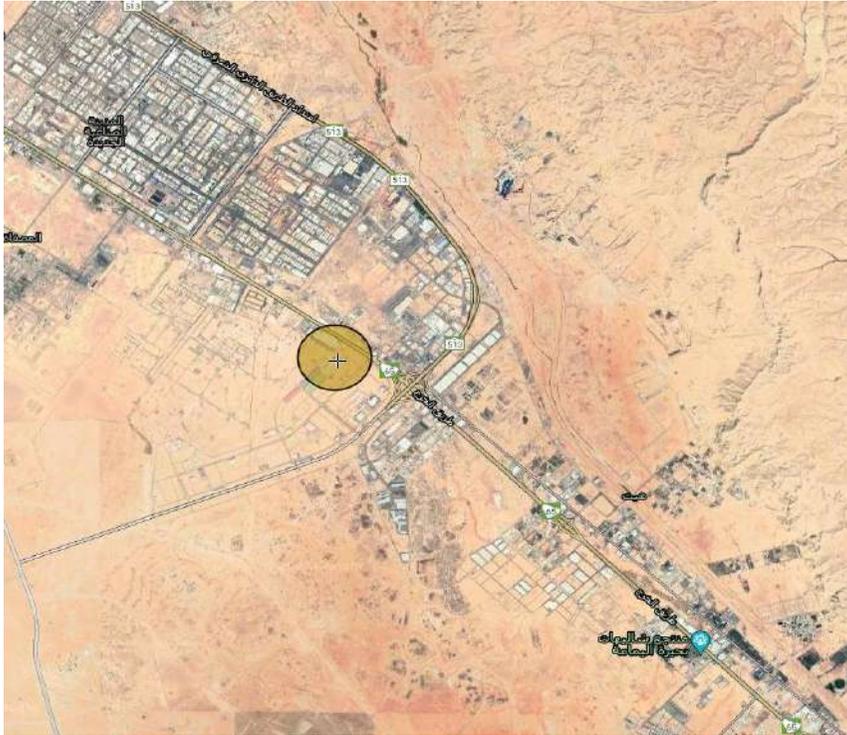
N 24.507324

E 46.922858

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي المصفاة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض **23,716.29** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **16,500** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للقطعة 687

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------|---------------|---------|
| 49.92 م | جار | شمالاً |
| 56.17 م | شارع عرض 20 م | جنوباً |
| 65 م | شارع عرض 20 م | شرقاً |
| 80 م | جار | غرباً |

الحدود والأطوال للقطعة 689

| الحد | الطول | الإتجاه |
|------|---------------|---------|
| 50 م | جار | شمالاً |
| 50 م | شارع عرض 20 م | جنوباً |
| 80 م | جار | شرقاً |
| 80 م | جار | غرباً |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الحدود والأطوال للقطعة 691

| الحد | الطول | الإتجاه |
|------|---------------|---------|
| 50 م | جار | شمالاً |
| 50 م | شارع عرض 20 م | جنوباً |
| 80 م | جار | شرقاً |
| 80 م | جار | غرباً |

الحدود والأطوال للقطعة 690

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------|---------------|---------|
| 50 م | شارع عرض 20 م | شمالاً |
| 50 م | جار | جنوباً |
| 79.91 م | جار | شرقاً |
| 79.92 م | جار | غرباً |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الحدود والأطوال للقطعة 688

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------|---------------|---------|
| 50 م | شارع عرض 20 م | شمالاً |
| 50 م | جار | جنوباً |
| 79.9 م | جار | شرقاً |
| 79.91 م | جار | غرباً |

الحدود والأطوال للقطعة 686

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------|---------------|---------|
| 64.1 م | شارع عرض 20 م | شمالاً |
| 49.92 م | جار | جنوباً |
| 55.01 م | جار | شرقاً |
| 79.9 م | جار | غرباً |

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|-----------|------------------------|---|
| مستودعات | 16,500 | دور أرضي |
| | 16,500 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 5 سنوات تقريبا | عمر البناء |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | - | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مستودعات.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي المصفاة ذو الاستخدام الصناعي ، وقد ساهم وقوعه بالقرب من طريق الخرج ادى على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي المصفاة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المستودعات.
- تغيرات تشريعية وتنظيمية في استخدامات المستودعات.
- مخاطر الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة والعامه

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|---|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض) | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف المنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

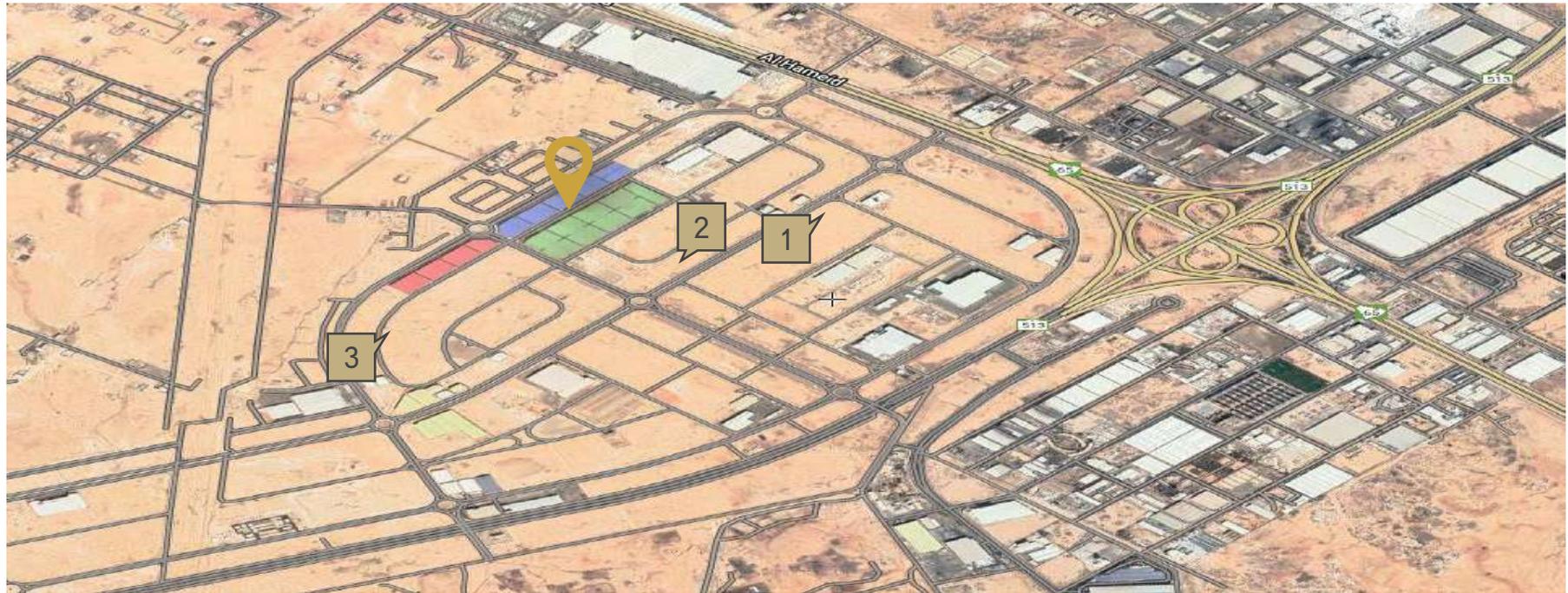
21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

| نوع القيمة | سعر المتر | الحي | مساحة الأرض (م ²) | الإستخدام | م |
|------------|-----------|---------|-------------------------------|-----------|---|
| تنفيذ | 785 | المصفاة | 4,545 | مستودعات | 1 |
| تنفيذ | 750 | المصفاة | 1,942.86 | مستودعات | 2 |
| تنفيذ | 782 | المصفاة | 2,000 | مستودعات | 3 |



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب قيمة
الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|---------|------------|---------|----------|---------|--|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| تنفيذ | 782 | تنفيذ | 750 | تنفيذ | 785 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 782 | | 750 | | 785 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| -10% | 2,000 | -10% | 1,943 | -10% | 4,545 | 23,716 | مساحة الأرض (م2) |
| 0% | متوسط | 0% | متوسط | 0% | متوسط | عالي | سهولة الوصول |
| 0% | المصفاة | 0% | المصفاة | 0% | المصفاة | المصفاة | موقع العقار |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| -10% | | -10% | | -10% | | مجموع التسويات | |
| 704 | | 675 | | 707 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ريال) | |
| | | 695 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال) | |
| | | 695 | | | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال) | |
| | | 16,482,822 | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة
رسملة الدخل

عينة من العقارات المؤجرة والمعروضة للايجار مع التسويات

| م | مساحة المستودع (م ²) | الحي | سعر المتر التاجيري |
|---|----------------------------------|---------|--------------------|
| 1 | 840 | المصفاة | 130 |
| 2 | 8,000 | المصفاة | 150 |
| 3 | 6,556 | المصفاة | 150 |

| عناصر المقارنة | العقار المراد تقييمه | العينة 1 | العينة 2 | العينة 3 |
|---|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| تاريخ التقييم | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 |
| سعر المتر المربع / ريال سعودي | 130 حد | 150 حد | 150 حد | 150 حد |
| نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) | - | 6.5- %5- | 15- %10- | 15- %10- |
| قيمة المتر المربع / ريال سعودي | 124 | 840 | 8,000 | 6,556 |
| متوسط مساحة المستودع (م ²) | من 45 الى 85 | %0 | %10 | %5 |
| جودة التشطيب | عالي | %0 | %0 | %0 |
| سهولة الوصول | المصفاة | %0 | %0 | %0 |
| البند | | | | |
| مجموع التسويات | %0 | %10 | %5 | %5 |
| صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال) | 124 | 149 | 142 | 142 |
| صافي متوسط سعر المستودع (م ² /ريال) | 138 | 138 | 138 | 138 |
| سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² /ريال) | 138 | 138 | 138 | 138 |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب قيمة الارض
والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

| التوصيف | المساحة | سعر المتر المربع | الإجمالي |
|--|-----------|------------------|------------|
| الأرض | 23,716.29 | 695 | 16,482,822 |
| المستودعات | 13,500 | 1,500 | 20,250,000 |
| منطقة التبريد | 1,500 | 2,500 | 3,750,000 |
| منطقة التحميل والتنزيل | 1,500 | 2,500 | 3,750,000 |
| إجمالي مساحة المباني م ² | | | |
| 16,500.00 | | | |
| اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | | | |
| 27,750,000 | | | |
| العمر الافتراضي للعقار (سنة) | | | |
| 35 | | | |
| عمر العقار الحالي (سنة) | | | |
| 5.0 | | | |
| العمر المتبقي للعقار (سنة) | | | |
| 30 | | | |
| نسبة الاهلاك نسبة مئوية | | | |
| 14% | | | |
| قيمة المباني بعد الإهلاك | | | |
| 23,785,714 | | | |
| قيمة الارض (ريال سعودي) | | | |
| 16,482,822 | | | |
| القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | | | |
| 40,268,536 | | | |
| القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | | | |
| 40,300,000 | | | |

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

حسب العقود

| | |
|-----------|--------------------|
| 2% | معدل النمو |
| 4,250,000 | إجمالي الدخل |
| 0% | المصاريف التشغيلية |

| 2031 | 2030 | 2029 | 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------|
| 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 | 0 | |
| 4,760,415 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,250,000 | 4,250,000 | 4,250,000 | 4,250,000 | 2,125,000 | أجمالي الدخل |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | الاشغال |
| 4,760,415 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,250,000 | 4,250,000 | 4,250,000 | 4,250,000 | 2,125,000 | الدخل الفعلي |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 4,760,415 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,250,000 | 4,250,000 | 4,250,000 | 4,250,000 | 2,125,000 | صافي الدخل |
| 8.00% | | | | | | | | | | معدل الرسملة |
| 59,505,188 | | | | | | | | | | قيمة العقار |
| 64,265,603 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,760,415 | 4,250,000 | 4,250,000 | 4,250,000 | 4,250,000 | 2,125,000 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | معدل الخصم |
| 0.47 | 0.51 | 0.56 | 0.62 | 0.68 | 0.75 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.00 | معامل الخصم |
| 29,980,378 | 2,442,846 | 2,687,130 | 2,955,843 | 3,251,427 | 3,193,088 | 3,512,397 | 3,863,636 | 4,250,000 | 2,125,000 | القيمة الحالية للنقود |
| 58,261,745 | | | | | | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر .

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية الثانية عشر من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|---|-----------------------|
| ثمانية وخمسون مليوناً ومائتان وواحد وستون ألفاً وسبعمائة وخمسة وأربعون ريالاً سعودياً لاغير | 58,261,745 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| | منهج - 104 | 1210002327 | منتسب | مشرف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة بيانات العقار:

مدينة البوابة الصناعية-الرياض
Saudi Industrial Property Authority

رقم: 84/172
تاريخ: 1437/05/10
رقم: 11237/06/08 هـ
تاريخ الانتهاء: 1437/06/08 هـ

رخصة بناء مستودعات خاصة
لترخيص البناء
تاريخ الانتهاء: 1437/06/08 هـ

| | |
|--------------------------|--|
| اسم المصنع/المتخدة: | شركة المقاولات والخدمات الفنية التجارية (تسرى) |
| رقم المسجل التجاري: | 10102135 |
| من / به / الرمز الهيدرو: | 129 الرياض 11383 |
| المدينة الصناعية: | مدينة البوابة الصناعية |
| تاريخه: | 1437/04/03 هـ |
| تلقون: | 11237/06/08 هـ |
| المساحة الأرض: | 232325.30 |
| مصدره: | الرياض |
| رقم الأرض: | 11237/06/08 هـ |

موقع الأرض

المساحات والارتفاعات

يتم التقدير حسب المسطحات المعمدة من هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية: مكتب التعمير الدولي للاستشارات الهندسية أكيون
بمخاض رقم: 4339 وتاريخ: 1437/12/04 هـ
تحت إشراف مكتب: مركز ترميم الدولي

طوائف المكتب

م.ب: 143730 الرياض 11237
هاتف: 112370886 فاكس: 11237878
المدير المسئول: م. فكري البوري

مدة صلاحية الرخصة (6 أشهر) من تاريخه ويتم مراجعة الإدارة لتجديد أول الشهادة لمدة (90 أيام) مع إتمام أصل الرخصة و تقرير المكتب المطرف.

الإقرار وشروط البناء

- يؤتمر صاحب المنشأة بعدم رمس المساحات وعدم الإضرار بمرافق المدينة الصناعية وفي حالة مخالفة مساحات جابه لائحة القراءات والمزايا للسلطات وموافقات البلدية والمسرد المسجل الصادر بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 1437/06/08 بتاريخ 1437/06/08 هـ وجمعية على قرار مجلس الوزراء رقم 1437/06/08 هـ.
- يتمتع المصنع (قبل إبرازها بعد الانتهاء من العمل) حول موقع العمل مع تنفيذ جميع الإحتياجات التي من شأنها التوافق مع شروط فاعلية البناء.
- يجب استخدام العمل الحراري بالمصنع والبنائي الإذوية
- الالتزام التام والتفصيلي بجميع ما هو وارد في المسطحات الخاصة بعملية البناء والموافق عليها مسبقاً من الهيئة.
- إتمام صورة من الرخصة في موقع العمل بصفة مستمرة وفي مكان بارز.
- وضع لوحة في مكان بارز خارج حدود تملك اسم المشروع والشارف البنية والاشترافي والحدود.
- الالتزام بتوفير حرمات نقل البضائت وإزالة جميع أختناج الموقع وما عودته أو لا يؤرق وتعليقها إلى الأماكن المسموح بها خارج المدينة الصناعية.
- يؤتمر صاحب المنشأة بتوفير اشتراكي سويل من قبل الهيئة للإشرفات والتأكد من تنفيذ المسطحات المحددة مع مامو تنفيذ على الشهادة وموافقة الهيئة بتعريض شهريه عن أصل المظلة أو أي مخالفت أو تعديلات تحتمت أثناء التنفيذ.
- يؤتمر المستأجر بعدم وضع حتمت تكليف على جميع واجهات البني و إن لا تكون التمددات الصميمة مكتوفة.

اسم ممتلك الرخصة: التوقيع: _____
الصفحة: _____
التاريخ: 14 / 5 / 1437 هـ

الحدود

| الجهة | الحدود | الطول | الإرتداد |
|---|-----------------------------------|---------------------|----------|
| شمال <td>طريق <td>4000 م <td>م </td></td></td> | طريق <td>4000 م <td>م </td></td> | 4000 م <td>م </td> | م |
| جنوب <td>جدار <td>19,42 م <td>م </td></td></td> | جدار <td>19,42 م <td>م </td></td> | 19,42 م <td>م </td> | م |
| شرق <td>جدار <td>19,42 م <td>م </td></td></td> | جدار <td>19,42 م <td>م </td></td> | 19,42 م <td>م </td> | م |
| غرب <td>طريق <td>25 م <td>م </td></td></td> | طريق <td>25 م <td>م </td></td> | 25 م <td>م </td> | م |

مدير المدينة الصناعية الأولى والثانية بالرياض
محمد بن سعود السويلم

مدير المدينة الصناعية الثانية والارابعة
أحمد مشاري الفهد

8/1/1436

Tel: 2642041 - Fax: 2642068 - Tel. 0 366100 Riyadh 11383 - Kingdom Saudi Arabia - المنطقة الصناعية - الرياض 11237

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws//JsViewer/js/gis/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

| الصفحة | اسم الحي | الجزيرة | اسم البلدية |
|--------|------------|---------|-------------|
| 688 | رقم الصفحة | 3880/1 | رقم المنطقة |

(مستودعات)

* منطقة التقسيم ص 2 - ارتداد جهة الجوارين 2متر *

| مستودعات | الإستعمال المسموح به |
|--|---|
| أرضي فقط (نسبة المكاتب 30% من مساحة الأرض) | الحد الأقصى لارتفاع المبنى |
| - | الحد الأقصى لمعامل البناء |
| - | الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض) |
| - | الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض |
| جهة الشوارع الفرعية | جهة الشوارع الرئيسية |
| 2 متر على الأقل | خمس عرض الشارع |

جهة الجوارين (الجانب والخليفي)

جهة الشوارع الفرعية

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مكتبة جرير - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مكتبة جرير الواقعة بمدينة الرياض حي الملز، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري ومكاتب بمساحة إجمالية للأرض **4,953** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **9,162** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره **فقط ستة وستون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي لا غير (66,900,000) ريال سعودي**،

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مركز تجاري ومكاتب | العقار موضوع التقييم |
| الرياض - حي الملز | عنوان العقار |
| 418001000843 | رقم الصك |
| 1441/01/27 هـ | تاريخ الصك |
| من 1 إلى 4 | رقم القطعة |
| 315 | رقم المخطط |
| - | رقم البلوك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الاولى بالرياض | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | بنود نطاق العمل | |
|--|--|--|---|
| سعود فرحان السبيعي رقم العضوية 1210002137 | عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |
| | | شركة الراجحي المالية | العميل |
| تقرير عام منشور للمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | | مستخدمين التقرير |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري ومكاتب بمساحة إجمالية للأرض 4,953 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 9,162 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | | | الأصل موضوع التقييم |
| إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | | عملة التقييم |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | | | الغرض من التقييم |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | | أساس القيمة |
| | | 2022/05/23 م | تاريخ المعاينة |
| | | 2022/07/31 م | تاريخ إصدار التقرير |
| | | 2022/06/30 وهو تاريخ تطبيق القيمة. | تاريخ القيمة |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- التقييم للارض ولا يشمل المشتملات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

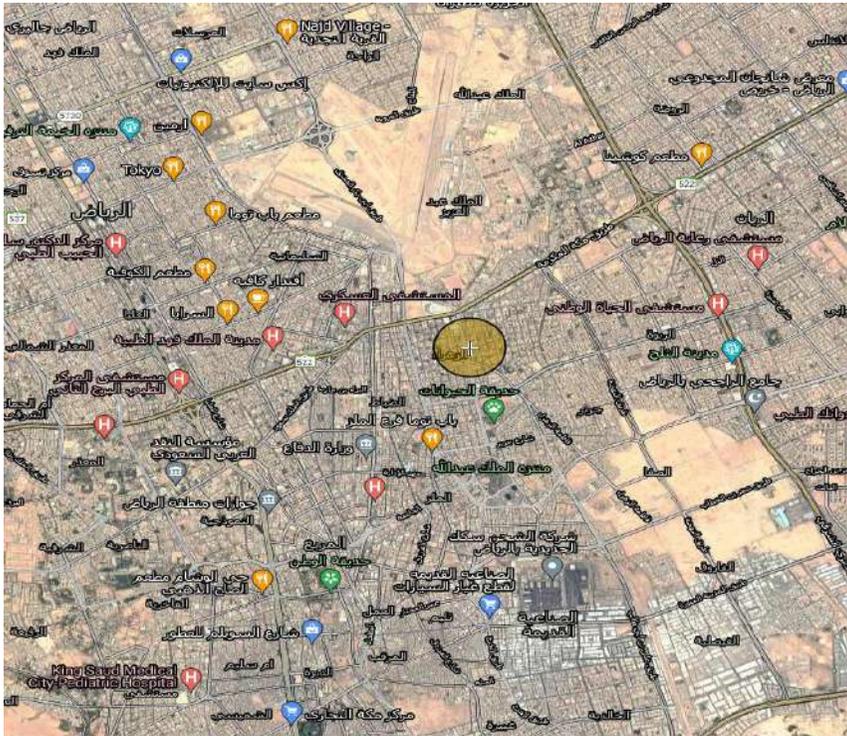
N 24.688924

E 46.733668

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي الملز.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري ومكاتب بمساحة إجمالية للأرض **4,953** متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني **9,162** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

| الحد | الطول | الإتجاه |
|------------------|--------|---------|
| شارع مختلف العرض | 76.2 م | شمالاً |
| جار | 76.2 م | جنوباً |
| شارع عرض 20 م | 65 م | شرقاً |
| شارع عرض 40 م | 65 م | غرباً |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|----------------------|------------------------|---|
| تجاري | 2,831 | الدور الارضي |
| تجاري | 2,831 | الدور الاول |
| تجاري | 1,750 | الدور الثاني |
| تجاري | 1,750 | الملحق العلوي |
| تجاري | 76 | الاسوار |
| 9,238 م ² | | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| 27.5 سنة تقريبا | | عمر البناء |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مركز تجاري ومكاتب.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي الملز ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق الأحساء على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الملز والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- تعثر بعض المستأجرين من سداد المستحقات .

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|---|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة + رسملة الدخل | المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض) | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

| العينة 4 | | العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|--------------|------------|----------------------------|----------|-----------------------|----------|--------------|--|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| سوم | 4,700 | حد | 6,500 | حد | 5,200 | حد | 5,000 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| 5% | 235 | -5% | -325 | -5% | -260 | 0% | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 4,935 | | 6,175 | | 4,940 | | 5,000 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| 0% | تجاري | 0% | تجاري | 0% | تجاري | 0% | تجاري | تجاري | الاستخدام |
| -5% | 1,200 | -5% | 1,148 | -10% | 606 | 0% | 5,000 | 4,953 | مساحة الأرض (م ²) |
| 5% | شارع الاحساء | 5% | شارع الامين عبدالله النعيم | 15% | شارع عمر بن عبدالعزيز | 0% | شارع الاحساء | شارع الاحساء | الموقع |
| 5% | 2 | -10% | 1 | 5% | 2 | 0% | 3 | 3 | عدد الشوارع |
| العينة 4 | | العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 5% | | -10% | | 10% | | 0% | | مجموع التسويات | |
| 5,182 | | 5,558 | | 5,434 | | 5,000 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال) | |
| | | 5,293 | | | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م ² / ريال) | |
| | | 5,290 | | | | | | صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م ² / ريال) | |
| | | 26,201,370 | | | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الأخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

| التوصيف | المساحة | سعر المتر المربع | الإجمالي |
|--|----------|------------------|------------|
| الأرض | 4,953.00 | 5,290 | 26,201,370 |
| الدور الارضي | 2,831 | 1,600 | 4,529,600 |
| الدور الاول | 2,831 | 1,600 | 4,529,600 |
| الدور الثاني | 1,750 | 1,600 | 2,800,000 |
| الملحق العلوي | 1,750 | 1,200 | 2,100,000 |
| اسوار | 76 | 400 | 30,400 |
| إجمالي مساحة المباني م2 | | | |
| اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | | | |
| العمر الافتراضي للعقار (سنة) | | | |
| عمر العقار الحالي (سنة) | | | |
| العمر المتبقي للعقار (سنة) | | | |
| نسبة الاهلاك نسبة مئوية | | | |
| قيمة المباني بعد الاهلاك | | | |
| قيمة الأرض (ريال سعودي) | | | |
| القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | | | |
| القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | | | |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة
رسملة الدخل

عينة من الايجارات : (معارض)

| نوع العينة | سعر المتر | الموقع | مساحة المعرض (م ²) | م |
|------------|-----------|-----------------|--------------------------------|---|
| حد | 570 | طريق صلاح الدين | 676 | 1 |
| حد | 830 | طريق صلاح الدين | 180 | 2 |
| حد | 820 | طريق صلاح الدين | 110 | 3 |



تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

تسوية الايجارات :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد 820 | | حد 830 | | حد 570 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | - | نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 820 | | 830 | | 570 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| -10% | 110 | -10% | 180 | 10% | 676 | 306 | مساحة المعرض (م2) |
| 5% | طريق صلاح الدين | 5% | طريق صلاح الدين | 5% | طريق صلاح الدين | طريق الاحساء | الموقع |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| -5% | | -5% | | 15% | | مجموع التسويات | |
| 779 | | 789 | | 656 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| 741 | | 740 | | | | صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال) | |
| 740 | | | | | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال) | |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة
رسملة الدخل

عينة من الايجارات : (مكاتب)

| نوع العينة | سعر المتر | الموقع | مساحة المكتب (م ²) | م |
|------------|-----------|-----------------|--------------------------------|---|
| حد | 625 | طريق الاحساء | 80 | 1 |
| حد | 650 | طريق صلاح الدين | 120 | 2 |
| حد | 500 | طريق صلاح الدين | 282 | 3 |



تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

تسوية الايجارات :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|--------------|--|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 500 | حد | 650 | حد | 625 | سعر المتر المربع / ريال سعودي | |
| 0% | 0 | -5% | -32.5 | 0% | 0 | - | نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 500 | | 618 | | 625 | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي | |
| 0% | 282 | 0% | 120 | -5% | 80 | 370 | مساحة المكتب (م2) |
| 0% | طريق صلاح الدين | 0% | طريق صلاح الدين | 0% | طريق الاحساء | شارع الاحساء | الموقع |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 0% | | 0% | | -5% | | مجموع التسويات | |
| 500 | | 618 | | 594 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| | | 570 | | | | صافي متوسط سعر المتر (م2/ريال) | |
| | | 570 | | | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال) | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة الرسملة

أسلوب الرسملة حسب العقد:

| الدور | المساحة التآجيرية | سعر المتر المربع | الإجمالي |
|-----------------------------|-------------------|------------------|------------|
| المعارض | 306 | 740 | 226,440 |
| المكاتب | 4,533 | 570 | 2,583,810 |
| جرير | 3364 | 618 | 2,079,961 |
| اجمالي الدخل (ريال سعودي) | | | 4,890,211 |
| نسبة الشواغر (10%) | | | 489,021 |
| إجمالي الدخل الفعلي | | | 4,401,190 |
| نسبة الصيانة والتشغيل (15%) | | | 660,178 |
| صافي الدخل التشغيلي | | | 5,820,972 |
| معدل الرسملة | | | 8.7% |
| قيمة العقار | | | 66,900,000 |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات جريز وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر
تم تقدير إيرادات المعارض والمكاتب وفق السوق

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8.7% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل
العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخارج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتابياً | القيمة النهائية رقمياً |
|--|------------------------|
| فقط ستة وستون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي لا غير | 66,900,000 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.

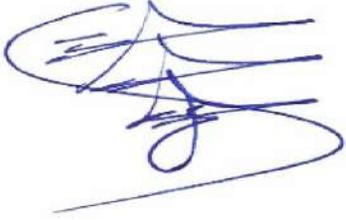
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة

سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| - | منهج - 110 | 1210002137 | أساسي | مشرف المشاريع سعود فرحان السبيعي |
| - | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة الصك:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كاتب العدل المكلف بمؤسسة
النقد العربي السعودي

الرقم: ٤١٨٠٠١٠٠٠٨٤٣
التاريخ: ٢٧ / ١ / ١٤٤٦ هـ

صك مرهون

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن كتلة الأرض ١، وكتلة الأرض ٢، وكتلة الأرض ٣، وكتلة الأرض ٤ من المخطط رقم ٣١٥ الواقع في حي المزار بمدينة الرياض ومحددها وأطرافها كالتالي:

| | |
|---------------------------|--|
| شمالاً: شارع مختلف العرض. | بطول: (٧٦,٦) متر و سبعون متر و عشرون سنتيمتر |
| جنوباً: قطعة رقم ٥ و٦. | بطول: (٧٦,٦) متر و سبعون متر و عشرون سنتيمتر |
| شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر. | بطول: (٦٠) خمسة و ستون متر |
| غرباً: شارع عرض ٤٠ متر. | بطول: (٦٥) خمسة و ستون متر |

ومساحتها (١٩٥٣) أرياف و تسعمائة و ثلاثة و خمسون متر مربعاً فقط والمسند في أطرافها على الصك الصادر من وزارة العدل الأول بالرياض برفق ٧١٠١١٢٥٠١٥ / ١٢ / ١٣ هـ قد انتقلت ملكيتها لـ شركة المخازن المميزة الثانية بنموذج سجل تجاري رقم ١٠١٠١٨٨١١ / ٨ / ٢٩ هـ ١٤٣٥ هـ والمقار مرهون لسائح شركة الراجحي المصرفية للإستثمار سجل تجاري ١٠٠٠٠٠٩٦ بنموذج خطاب الرهن رقم ١٠١٠٢٠ / ١ / ١٤٣٦ م والمقيد في هذه الإدارة برفق ٤٩٩٠١٠٩١٤ هـ ١٣ / ١ / ١٤٤١ هـ مقابل مبلغ وقدره ٥٢٨٨٦٧٩٤ اثنين و خمسون مليوناً و ثمانمائة و ستة و تسعون ألفاً و سبعمائة و أربعة و تسعون ريال سعودي على أقساط شهرية عددها ١ قيمة كل قسط ٢٨٨٦٧٩٤ اثنين و خمسون مليوناً و ثمانمائة و ستة و تسعون ألفاً و سبعمائة و أربعة و تسعون ريال ابتداء من ٢٠١٦/٢/٢٢ والعقد معارض من الهيئة الشرعية برفق ١٨٠٧٢ و تاريخ ١٤٣٩/٧/٣ وفي حالة عدم السداد فيتم بيع المقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يربح فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً. وعليه جرت التأسيس تحريراً في ٢٧ / ١ / ١٤٤٦ هـ لاعتماده، وسأل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

وزارة العدل

كاتب العدل
عبد العزيز بن عبد الحميد بن عبد العزيز السليتيه

هذا المستند وحدة متكاملة، وضياح أو تكلف بصفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.

صفحة ١ من ٢

مصلحة مطابع الحكومة ٢٢٢٠٢٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الأبي ويمنع تقليده) نموذج رقم (١٢-٢٠١٢-١٠٠٠)

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws//JsViewer/Js/gis/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

| اسم البلدية | المتر | اسم الحى | البرية |
|---|--|---------------------------------|-------------------------------|
| رقم المخطط | 315 | رقم القطعة | 4 |
| <p>(سكني / تجاري / مكتبي) " منطقة التقسيم م 113 "</p> | | | |
| الإستعمال المسموح به | سكني / تجاري / مكتبي | | |
| الحد الأقصى لارتفاع المبنى | ارضى + 3 ادوار + 50% ملاحق عوية | | |
| الحد الأقصى لمعامل البناء | 2.4 | | |
| الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الارض) | يجب مراعاة امانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به | | |
| الحد الأقصى لنسبة تغطية الارض | 60% | | |
| الحد الأدنى للارتدادات | وجه الشوارع الرئيسية | وجه المجاورين (الجانبى والخلقى) | وجه الشوارع الفرعية |
| | لا يقل الارتداد عن 6 متر على الشوارع عرض 30 متر واكثر | 3 امتار | 1/5 عرض الشارع بحد ادنى 3 متر |
| <p>ضوابط الدمج</p> | | | |
| مواقف السيارات | ♦ يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المتاخمة لها مع الالتزام بالارتداد 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي.* ♦ إقتراعات مواقف السيارات* | | |

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه

للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

التقييم العقاري

تقرير تقييم (نرجس بلازا - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم نرجس بلازا الواقع بمدينة الرياض حي النرجس، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض **9,000** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **5,697.6** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **سبعة وخمسون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير (57,400,000) ريال سعودي**،

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيم بتاريخ 2022/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المحتويات

| الصفحة | المحتوى |
|--------|--|
| 7 | الملخص التنفيذي |
| 8 | نطاق العمل |
| 11 | مراحل العمل |
| 12 | الأصل موضوع التقييم |
| 16 | المعاينة وتحليل الموقع |
| 17 | العوامل المؤثرة على العقارات |
| 18 | طرق التقييم المستخدمة |
| 19 | جمع وتحليل البيانات |
| 20 | طريقة حساب قيمة الارض بأسلوب المقارنات |
| 21 | طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة |
| 22 | تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل |
| 23 | تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) حسب العقد |
| 24 | تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) حسب السوق |
| 26 | تقييم العقار |
| 27 | القيمة النهائية |
| 28 | فريق العمل |
| 29 | المرفقات |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مركز تجاري | العقار موضوع التقييم |
| الرياض - حي النرجس | عنوان العقار |
| 918001000842 | رقم الصك |
| 1441/01/27 هـ | تاريخ الصك |
| من 69 إلى 80 | رقم القطعة |
| 2737 | رقم المخطط |
| - | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| الرياض | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | | بنود نطاق العمل |
|---|---|--|--|
| محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327 | عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي |
| | | 1010608364 | رقم السجل المهني |
| | | 1444/08/13 هـ | تاريخ نهاية السجل |
| | | شركة الراجحي المالية. | العميل |
| | | تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدمين التقرير |
| | | العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 9,000 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 5,697.6 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | الأصل موضوع التقييم |
| | | إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | عملة التقييم |
| | | تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | الغرض من التقييم |
| | | القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | أساس القيمة |
| | | 2022/05/23 م | تاريخ المعاينة |
| | | 2022/07/31 م | تاريخ إصدار التقرير |
| | | 2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة. | تاريخ القيمة |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

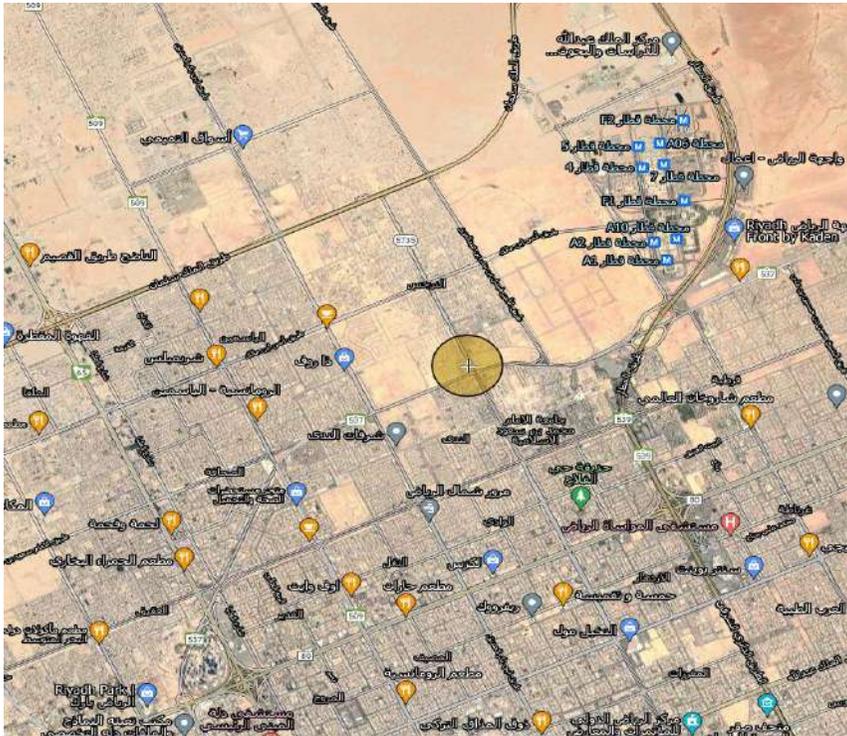
N 24.819222

E 46.686336

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي النرجس.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 9,000 متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني 5,697.6 متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------|-------|---------|
| ممر عرض 8 م | 60 م | شمالاً |
| شارع عرض 15 م | 60 م | جنوباً |
| شارع عرض 80 م | 150 م | شرقاً |
| شارع عرض 15 م | 150 م | غرباً |



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|------------|------------------------|---|
| تجاري سكني | 5,697.6 | دور أرضي ودور أول |
| | 2م 5,697.6 | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 12.5 سنة تقريبا | عمر البناء |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مركز تجاري.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي النرجس ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق عثمان بن عفان على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي النرجس والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- مخاطر الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة والعامّة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|--|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المقارنة | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |



CENTURY 21
للتقييم العقاري

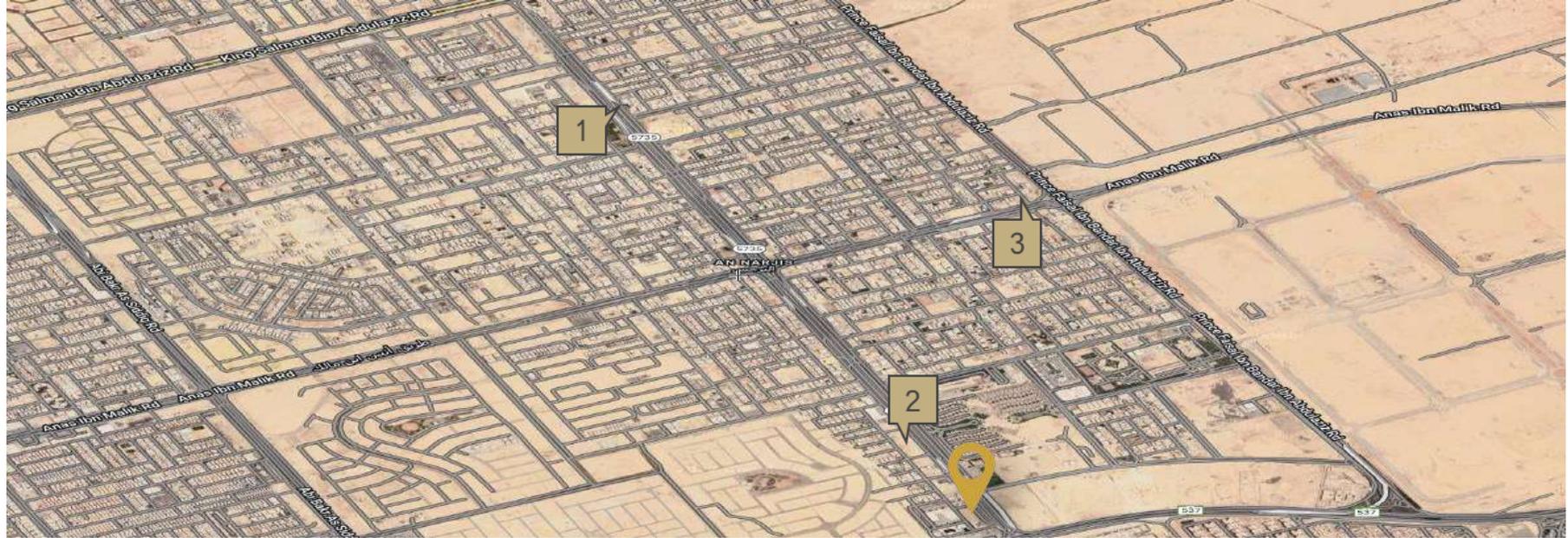
THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة، و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم، و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات أدائهم كتجسيد للسوق، و الأراضي المختارة هي:

| م | الإستخدام | مساحة الأرض (م ²) | الحي | سعر المتر | نوع القيمة |
|---|-----------|-------------------------------|-------|-----------|------------|
| 1 | تجاري | 1,200 | النجس | 7200 | تنفيذ |
| 2 | تجاري | 8,100 | النجس | 6000 | حد |
| 3 | تجاري | 900 | النجس | 5611 | تنفيذ |

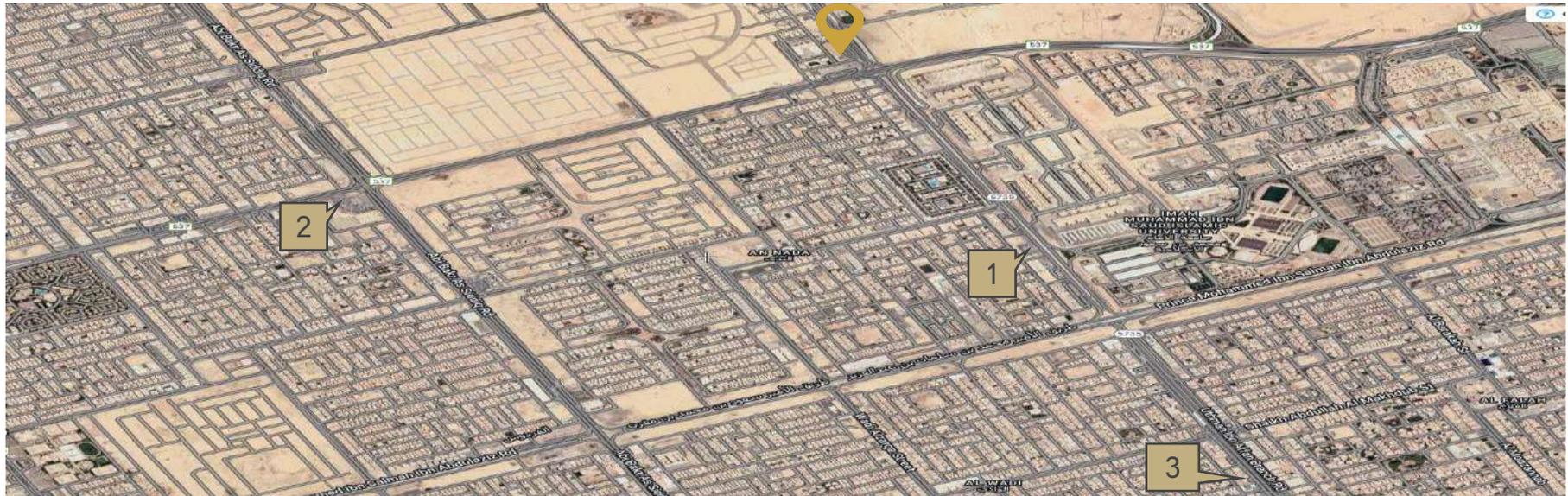


21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

| م | الاستخدام | مساحة المعارض (م ²) | اسم المجمع | الحي | سعر المتر المربع |
|---|-----------|---------------------------------|-----------------|----------|------------------|
| 1 | معارض | 208-300 | 1- الندى بلازا | النرجس | 1,100 |
| 2 | معارض | 67-109 | 2 - عالية بلازا | الياسمين | 1,300 |
| 3 | معارض | 45-79 | 3- الوادي سكوير | النرجس | 1,200 |

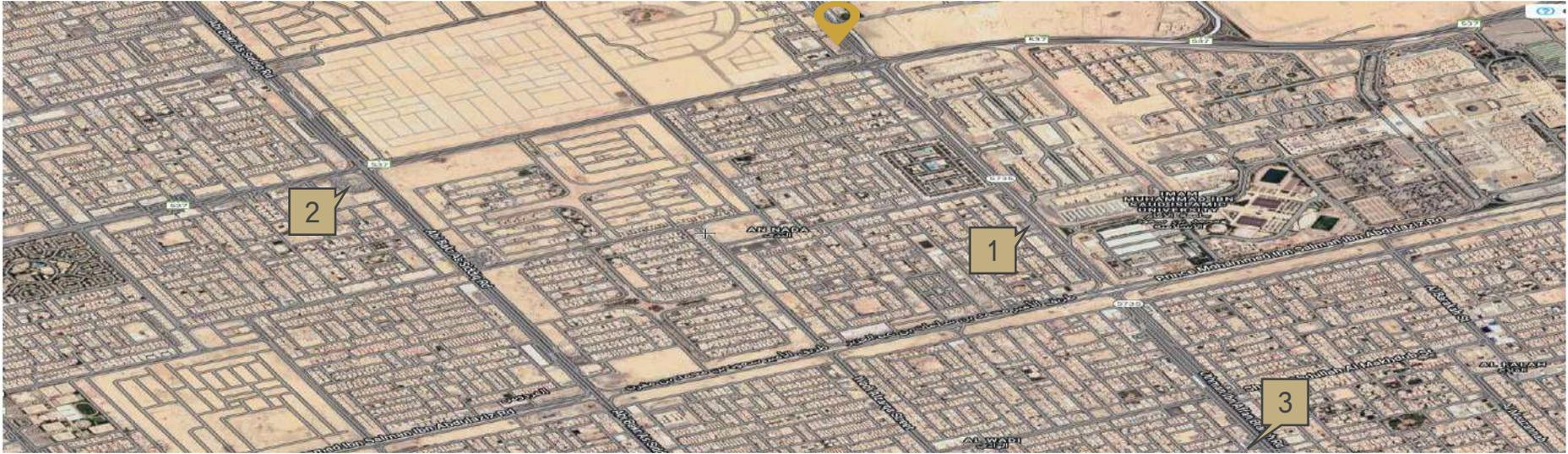


21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

| سعر المتر المربع | الحي | اسم المجمع | مساحة المكاتب (م ²) | الاستخدام |
|------------------|----------|-----------------|---------------------------------|-----------|
| 550 | النرجس | 1- الندى بلازا | 200 | مكاتب |
| 600 | الياسمين | 2 - عالية بلازا | 70 | مكاتب |
| 600 | النرجس | 3- الوادي سكوير | 89 | مكاتب |



حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حاالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|--------|------------|--------|----------|--------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| تنفيذ | 5,611 | حد | 6,000 | تنفيذ | 7,200 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| 0% | 0 | -5% | -300 | 0% | 0 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 5,611 | | 5,700 | | 7,200 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| -10% | 900 | 0% | 8,100 | -10% | 1,200 | 9,000 | مساحة الأرض (م2) |
| 0% | عالي | 0% | عالي | 0% | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| 0% | الترجس | 0% | الترجس | 0% | الترجس | الترجس | موقع العقار |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| -10% | | 0% | | -10% | | مجموع التسويات | |
| 5,050 | | 5,700 | | 6,480 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| | | 5,743 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال) | |
| | | 5,700 | | | | سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال) | |
| | | 51,300,000 | | | | إجمالي قيمة الأرض | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب القيمة
للمعارض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة المعارض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|--------|----------|----------|----------|---------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | | تاريخ التقييم |
| مؤجر | 1,200 | مؤجر | 1,300 | حد | 1,100 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| 0% | 0 | 0% | 0 | -5% | -55 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 1,200 | | 1,300 | | 1,045 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| 0% | 45-79 | 0% | 67-109 | 0% | 208-300 | من 45 الى 110 | مساحة المعرض (م2) |
| 0% | عالي | 0% | عالي | 0% | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| 5% | النرجس | 5% | الياسمين | 5% | النرجس | النرجس | موقع العقار |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 5% | | 5% | | 5% | | مجموع التسويات | |
| 1,260 | | 1,365 | | 1,097 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م/2/ ريال) | |
| | | 1,241 | | | | صافي متوسط سعر المتر المربع (م/2/ريال) | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب القيمة
للمكاتب بأسلوب المقارنات

حساب قيمة المكاتب بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|----------------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | | | تاريخ التقييم |
| سوم | 600 | مؤجر | 600 | سوم | 550 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| -5% | -30 | 0% | 0 | -5% | -27.5 | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 570 | | 600 | | 523 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| 0% | 89 | 0% | 70 | 0% | 200 | من 70 الى 200 | مساحة المكاتب (م2) |
| 0% | عالي | 0% | عالي | 0% | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| 5% | 3- الوادي سكوير | 5% | 2 - عالية بلازا | 5% | 1- الندى بلازا | النرجس | موقع العقار |
| العينة 3 | | العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| 5% | | 5% | | 5% | | مجموع التسويات | |
| 599 | | 630 | | 549 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| | | 593 | | | | صافي متوسط سعر المتر المربع (م2/ريال) | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب قيمة الارض
والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

| التوصيف | المساحة | سعر المتر المربع | الإجمالي |
|--|---------|------------------|------------|
| الأرض | 9,000 | 5,700 | 51,300,000 |
| ارضي تجاري | 4,499 | 1,600 | 7,198,400 |
| اول مكتبي | 886 | 1,600 | 1,417,600 |
| ملاحق علوية | 88.60 | 1,600 | 141,760 |
| اسوار | 224 | 400 | 89,600 |
| إجمالي مساحة المباني م2 | | | |
| 5,697.60 | | | |
| اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | | | |
| 8,847,360 | | | |
| العمر الافتراضي للعقار (سنة) | | | |
| 40 | | | |
| عمر العقار الحالي (سنة) | | | |
| 12.5 | | | |
| العمر المتبقي للعقار (سنة) | | | |
| 28 | | | |
| نسبة الأهلاك نسبة مئوية | | | |
| 31% | | | |
| قيمة المباني بعد الإهلاك | | | |
| 6,082,560 | | | |
| قيمة الارض (ريال سعودي) | | | |
| 51,300,000 | | | |
| القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | | | |
| 57,382,560 | | | |
| القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | | | |
| 57,400,000 | | | |

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد والسوق :

| | |
|-----------|--------------------|
| 2% | معدل النمو |
| 4,151,321 | إجمالي الدخل |
| 5% | المصاريف التشغيلية |

حسب العقود والسوق

| 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|------------|-----------|------------|-----------|-----------|---------------------------|
| 3 | 2 | 1 | 0 | 0 | أجمالي الدخل |
| 4,405,415 | 4,319,034 | 4,632,407 | 4,632,407 | 2,316,204 | الإشغال |
| 95% | 90% | 100% | 100% | 100% | الدخل الفعلي |
| 4,185,144 | 3,887,130 | 4,632,407 | 4,632,407 | 2,316,204 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 209,257 | 194,357 | 0 | 0 | 0 | صافي الدخل |
| 3,975,887 | 3,692,774 | 4,632,407 | 4,632,407 | 2,316,204 | معدل الرسملة |
| | | 8.0% | | | قيمة العقار |
| | | 49,698,583 | | | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 53,674,469 | 3,692,774 | 4,632,407 | 4,632,407 | 2,316,204 | القيمة الحالية |
| 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | |
| 0.75 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.00 | القيمة الحالية للنقود |
| 40,326,423 | 3,051,879 | 4,211,279 | 4,632,407 | 2,316,204 | القيمة السوقية للعقار |
| | | 54,538,192 | | | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية رقماً | القيمة النهائية كتابةً |
|-----------------------|---|
| 57,400,000 ريال | سبعة وخمسون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

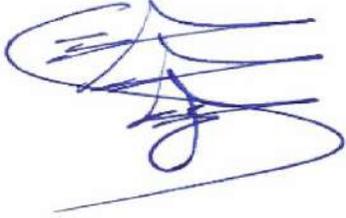
CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|---|----------------------|-------------|-------------|---|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالملك بن سعد التركي |
| | منهج - 104 | 1210002327 | منتسب | مشرف المشاريع محمد بن رشيد الختلان |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws/JsViewer/Js/gis/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

| اسم البلدية | شمال الرياض | اسم الحي | الترجس |
|---|--|---------------------------------|-------------------------------|
| رقم المحط | 2737 | رقم الحطة | 72 |
| (سكني / تجاري / مكتبي) | | | |
| * منطقة التقسيم م 111 * | | | |
| الإستعمال المسموح به | سكني / تجاري / مكتبي | | |
| الحد الأقصى لارتفاع المبنى | أرضي + أول + 50% ملاحق علوية | | |
| الحد الأقصى لمعامل البناء | 1.2 | | |
| الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض) | بحسب مراجعة أمانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به | | |
| الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض | 60% | | |
| الحد الأدنى للارتدادات | جهة الشوارع الرئيسية | جهة العواصم (الجانبية والخلفية) | جهة الشوارع الفرعية |
| | لا يقل الارتداد عن 6 متر على الشوارع عرض 30 متر وكبير | 2 متر | 1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين |
| الشروط الخاصة | | | |
| ضوابط الدمج | * يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المطاطرة لها مع الالتزام بالارتداد 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي.* | | |
| مواقف السيارات | *إشتراطات مواقف السيارات* | | |

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



CENTURY 21®

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (هايير بنده - جدة - المروة)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم هايبر بنده الواقع بمدينة جدة حي المروة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **38,641** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **15,247.72** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره **فقط مائة وستة وسبعون مليوناً وثمانية وستون ألفاً وخمسمائة وأربعة وستون ريالاً سعودياً لا غير (176,068,564) ريال سعودي،**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقييم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

| البيانات | التوصيف |
|--|-----------------------------|
| شركة الراجحي المالية | المستفيد من التقييم |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | مستخدم التقرير |
| مركز تجاري | العقار موضوع التقييم |
| جدة - حي المروة | عنوان العقار |
| 420205025490 | رقم الصك |
| 1437/03/13 هـ | تاريخ الصك |
| 1 | رقم القطعة |
| 432/ج/س | رقم المخطط |
| - | رقم البلك |
| مطلقة | نوع الملكية |
| شركة المخازن المميزة الثانية | المالك |
| جدة | كتابة العدل |
| تجاري | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| - | ملاحظة |

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

| الإيضاح | | | بنود نطاق العمل | |
|--|---|-------------------------------------|--|---|
| عبدالعزیز بن فهد الوریدة رقم العضوية 1210002202 | عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497 | محمد كريم رقم العضوية 1212886 | الولید بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038 | هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي |
| | | | 1010608364 | رقم السجل المهني |
| | | | 1444/08/13 هـ | تاريخ نهاية السجل |
| | | | شركة الراجحي المالية | العميل |
| تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت | | | مستخدم التقرير | |
| العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 38,641 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 15,247.72 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء. | | | أصل موضوع التقييم | |
| إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي. | | | عملة التقييم | |
| تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية | | | الغرض من التقييم | |
| القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسبة حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022) | | | أساس القيمة | |
| | | | 2022/05/23 م | تاريخ المعاينة |
| | | | 2022/06/30 م | تاريخ القيمة |
| | | | 2022/07/31 م | تاريخ إصدار التقرير |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة جدة
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

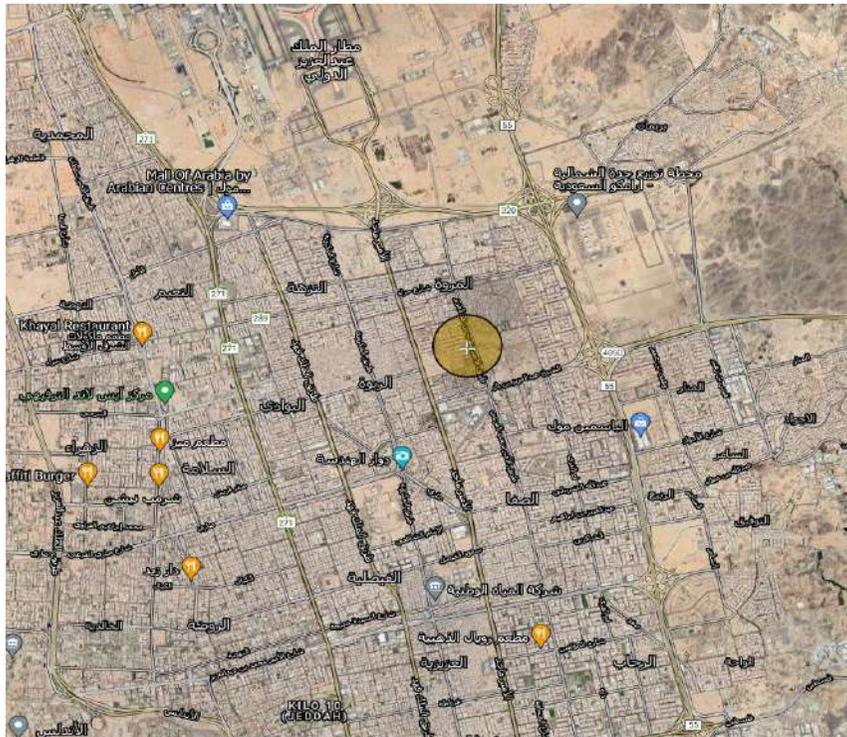
N 21.610267

E 39.198183

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة جدة - حي المروة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **38,641** متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني **15,247.72** متر مربع فقط , حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

| الحد | الطول | الإتجاه |
|---------------------------|---------|---------|
| شارع عرض 26.5 م | 162 م | شمالاً |
| شارع عرض 12 م | 162 م | جنوباً |
| شارع الأمير متعب عرض 80 م | 217.5 م | شرقاً |
| شارع عرض 16 م | 221.5 م | غرباً |

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

| الإستخدام | المساحة م ² | مكونات البناء |
|-----------|--------------------------|---|
| تجاري | 15,247.72 | دور أرضي |
| | 15,247.72 م ² | المساحة الإجمالية للمبنى / م ² |
| | 13 سنة تقريبا | عمر البناء |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| شبكة الهاتف | شبكة صرف صحي | شبكة مياه | شبكة كهرباء |
|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه | أسواق عامة | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| فنادق | الخدمات والمراكز الحكومية | خدمات طبية | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | محطة وقود | مطاعم | بنوك |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها هايبر ماركت.



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة جدة بحي المروة ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق الأمير متعب على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي المروة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- مخاطر الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة والعامّة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

| التكلفة | الدخل | السوق | أساليب التقييم |
|---|---|--|-----------------------|
| طريقة مساندة | تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات | تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي | إستخدام الأسلوب |
| المقارنات + تكاليف البناء | التدفقات النقدية المخصومة | المقارنة | طرق التقييم المستخدمة |
| طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات | كون العقارات مدرة للدخل | للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها | أسباب الإستخدام |

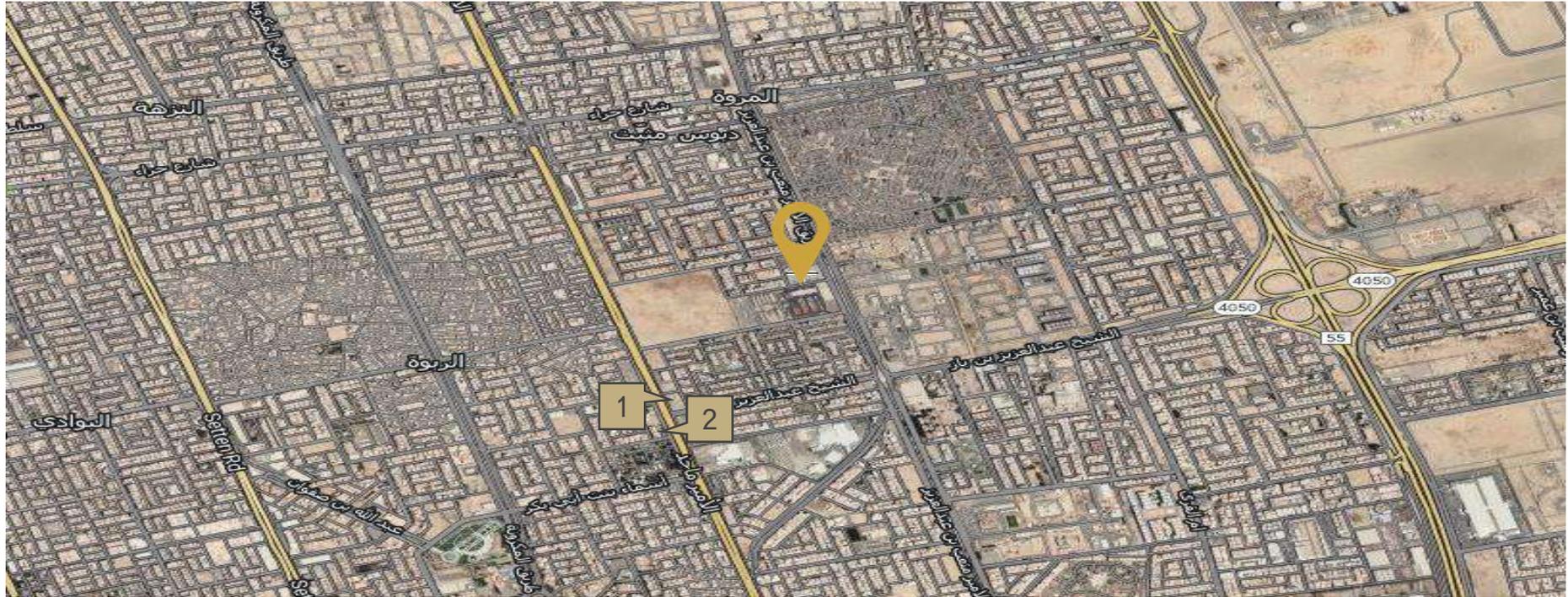
21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

| م | الاستخدام | مساحة الأرض (م ²) | عدد الشوارع | الحي | سعر المتر المربع |
|---|-----------|-------------------------------|-------------|----------------------------|------------------|
| 1 | تجاري | 11,508 | 4 | المروة (طريق الامير ماجد) | 6,900 |
| 2 | تجاري | 1,080 | 1 | الربوة (طريق الامير ماجد) | 6,500 |



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

| العينة 2 | | العينة 1 | | العقار المراد تقييمه | عناصر المقارنة |
|----------|----------------------------|----------|----------------------------|---|--------------------------------|
| 2022 | | 2022 | | 2022 | تاريخ التقييم |
| حد | 6,500 | حد | 6,900 | | سعر المتر المربع / ريال سعودي |
| %10- | 650- | %15- | 1035- | - | نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد) |
| 5,850 | | 5,865 | | | قيمة المتر المربع / ريال سعودي |
| %30- | 1,080 | %20- | 11,508 | 38,641 | مساحة الأرض (م2) |
| %0 | عالي | %0 | عالي | عالي | سهولة الوصول |
| %20- | الربوة (طريق الامير ماجد) | %20- | المروة (طريق الامير ماجد) | المروة | موقع العقار |
| العينة 2 | | العينة 1 | | البند | |
| %50- | | %40- | | مجموع التسويات | |
| 2,925 | | 3,519 | | صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال) | |
| 3,222 | | | | صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال) | |

طريقة التكلفة :

| الإجمالي | سعر المتر المربع | المساحة | التوصيف |
|--------------------|--|-----------|------------|
| 124,501,302 | 3,222 | 38,641.00 | الأرض |
| 22,091,400 | 1,800 | 12,273.00 | ارضي تجاري |
| 5,949,440 | 2,000 | 2,974.72 | دور اول |
| 15,247.72 | إجمالي مساحة المباني م2 | | |
| 28,040,840 | اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي) | | |
| 40 | العمر الافتراضي للعقار (سنة) | | |
| 13 | عمر العقار الحالي (سنة) | | |
| 27 | العمر المتبقي للعقار (سنة) | | |
| %33 | نسبة الأهلاك نسبة مئوية | | |
| 18,927,567 | قيمة المباني بعد اهلاك | | |
| 124,501,302 | قيمة الارض (ريال سعودي) | | |
| 143,428,869 | القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي) | | |
| 143,400,000 | القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب | | |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

حسب العقود

11,262,883

إجمالي الدخل

| 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | السنة |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 | |
| 12,716,158 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,110,627 | 11,262,883 | أجمالي الدخل |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | الاشغال |
| 12,716,158 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,110,627 | 11,262,883 | الدخل الفعلي |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | إجمالي المصاريف التشغيلية |
| 12,716,158 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,110,627 | 11,262,883 | صافي الدخل |
| 7.00% | | | | | | | معدل الرسملة |
| 181,659,400 | | | | | | | قيمة العقار |
| 194,375,558 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,716,158 | 12,110,627 | 11,262,883 | صافي التدفق النقدي للعقار |
| 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | 9.00% | معدل الخصم |
| 0.60 | 0.65 | 0.71 | 0.77 | 0.84 | 0.92 | 1.00 | معامل الخصم |
| 115,899,794 | 8,264,630 | 9,008,447 | 9,819,207 | 10,702,936 | 11,110,667 | 11,262,883 | القيمة الحالية للنقود |
| 176,068,564 | | | | | | | القيمة السوقية للعقار |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم
(Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة
(Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

| القيمة النهائية كتاباً | القيمة النهائية رقماً |
|--|-----------------------|
| فقط مائة وستة وسبعون مليوناً وثمانية وستون ألفاً وخمسمائة وأربعة وستون ريالاً سعودياً لا غير | 176,068,564 ريال |

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

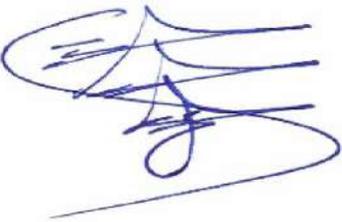
CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

| التوقيع | دورات أكاديمية تقييم | رقم العضوية | فئة العضوية | الإسم |
|--|----------------------|-------------|-------------|--|
|  | منهج - 116 | 121000038 | زميل | الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان |
|  | - | 1212886 | AssocRICS | مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم |
|  | منهج - 116 | 1210001497 | زميل | نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي |
| | منهج - 106 | 1210002202 | منتسب | مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة |
| | منهج - 101 | - | - | معد التقرير عبدالرحمن الشلبي |

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة الصك:

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

بنزلة الأرض لا ربيع
وزارة العدل

الرقم: ٤٢٠٢٠٥٠٢٤٩٠
التاريخ: ١٤٢٧ / ٣ / ١٢ هـ

كتابة العدل الأولى جدة

صك

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ١ من المخطط رقم ٤٣٢ / ج / س الواقع في حي المزوة بمدينة جدة و حدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٦,٥ م بطول: (١٦٣) سبعة و اثنين و ستون متر ثم ينكسر جنوب شرق بطول ٧٠,٠٧ م جنوباً: شارع عرض ١٢ م بطول: (١٦٢) مائة و اثنين و ستون متر ثم ينكسر شمال غرب بطول ٤,٢٤ م شرقاً: شارع الأمير متعب بعرض ٨٠ م بطول: (٢١٧,٥) مئتين و سبعة عشر متر و خمسون سنتيمتر ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٨٧,٠٧ م غرباً: شارع عرض ٦٦ م بطول: (٢٢١,٥) مئتين و واحد و عشرون متر و خمسون سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٤,٢٤ م

ومساحتها: (٣٨٦٤١) ثمانية و ثلاثون ألفاً و ستمائة و واحد و أربعون متر مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٢٠٢٠٥٠١٤١٢٣ في ١٦ / ٧ / ١٤٣٥ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الغازين المييزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ ، بشئ وقدره ٨١٣٣٤٦ - ١٦ مائة و ستون مليوناً و ثمانمائة و ثلاثة عشر ألفاً و مئتين و ستة و أربعون ريالاً

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٣ / ١٤٢٧ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

شركة العدل
رئيسه: رشيد بن شديد بن جابر الحريمي

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى محافظة جدة
كتاب العدل رقم ٥٠

صفحة ١ من ١
نموذج رقم (٢٧١-٣٠-١١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الأبي ويمنع تعديله)

مصلحة طابع الحكومة - ٣٦١٨٨٠

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD AT YOUR SERVICE

